

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# BÁN CÁO BẠCH

## CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 25/12/2015)



VINACONEX 21

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..... tháng ..... năm .....)

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	
	<p>CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21</p> <p>Địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, phố Ba La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội</p> <p>Điện thoại: (84 4) 3351 6391 Fax: (84 4) 3351 6391</p> <p>Website: www.vinaconex21.vn</p>
TỔ CHỨC TƯ VẤN	
	<p>CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT</p> <p>Địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà Grand Building, số 32, phố Hòa Mã, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội</p> <p>Điện thoại: (84 4) 3941 0277 Fax: (84 4) 3941 0323</p> <p>Website: www.apsi.vn</p>

**Phụ trách công bố thông tin:**

**Ông: Nguyễn Xuân Việt**  
Điện thoại: (84 4) 3351 6391

**Chức vụ: Chủ tịch HĐQT**  
Fax: (84 4) 3351 6391

# CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21



(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 25/12/2015)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

<b>Tên cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Vinaconex 21
<b>Loại cổ phiếu</b>	: Cổ phiếu phổ thông
<b>Mã cổ phiếu</b>	: V21
<b>Mệnh giá</b>	: 10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng chào bán</b>	: 8.000.000 cổ phiếu <i>Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 10:17) : 6.800.000 CP</i> <i>Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 4,25%) : 170.000 CP</i> <i>Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 400:103) : 1.030.000 CP</i>
<b>Tổng giá trị chào bán</b>	: 80.000.000.000 đồng

### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

---

<b>Tên công ty</b>	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21</b>
<b>Địa chỉ</b>	: Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, phố Ba La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
<b>Điện thoại</b>	: (84 4) 3351 6391
<b>Fax</b>	: (84 4) 3351 6391

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

---

<b>Tên công ty</b>	: <b>CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ (IFC)</b>
<b>Địa chỉ</b>	: Tầng 15, Tòa nhà Center Building-Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, Hà Nội
<b>Điện thoại</b>	: (84 4) 666 42 777
<b>Fax</b>	: (84 4) 666 43 777

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

---

<b>Tên công ty</b>	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT</b>
<b>Địa chỉ</b>	: Tầng 5, tòa nhà Grand Building, số 32, phố Hòa Mã, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
<b>Điện thoại</b>	: (84 4) 3941 0277
<b>Fax</b>	: (84 4) 3941 0323

# MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1. Rủi ro kinh tế .....	1
2. Rủi ro luật pháp.....	5
3. Rủi ro đặc thù ngành nghề .....	6
4. Rủi ro của đợt chào bán .....	7
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu .....	8
6. Rủi ro quản trị công ty .....	10
7. Các rủi ro khác .....	11
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>12</b>
1. Tổ chức phát hành.....	12
2. Tổ chức tư vấn .....	12
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>12</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>14</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
3. Cơ cấu tổ chức của công ty .....	19
4. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty .....	21
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông tại ngày 21/3/2016 trên mức vốn thực góp hiện tại .....	24
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.....	25
6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty.....	25
7. Hoạt động kinh doanh.....	28
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	40
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành khác .....	45

10.	Chính sách với người lao động .....	48
11.	Chính sách cổ tức.....	51
12.	Tình hình hoạt động tài chính .....	51
13.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	58
14.	Tình hình tài sản.....	74
15.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	75
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	76
17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán .....	76
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty .....	76
19.	Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty mà có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán .....	77
<b>V.</b>	<b>CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....</b>	<b>78</b>
1.	Loại cổ phiếu.....	78
2.	Mệnh giá .....	78
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán .....	78
4.	Giá chào bán dự kiến .....	78
5.	Phương pháp tính giá .....	78
6.	Phương pháp phân phối .....	79
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến .....	81
8.	Đăng ký mua cổ phiếu .....	82
9.	Phương thức thực hiện quyền .....	82
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	83
11.	Các hạn chế liên quan đến vấn đề chuyển nhượng.....	83
12.	Các loại thuế liên quan.....	84
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	84
<b>VI.</b>	<b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>85</b>
1.	Mục đích chào bán.....	85
2.	Phương án khả thi .....	86

<b>VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>89</b>
1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	88
2. Kế hoạch giải ngân dự kiến.....	91
<b>VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>92</b>
1. Tổ chức tư vấn chào bán.....	92
2. Tổ chức kiểm toán .....	92
3. Ý kiến của của tổ chức tư vấn về đợt phát hành .....	92
<b>IX. PHỤ LỤC.....</b>	<b>94</b>

# DANH MỤC HÌNH VẼ VÀ BẢNG BIỂU

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm	1
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm	3
Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty	19
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	21
Hình 5: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	27
Bảng 1: Dự kiến giá trị sổ sách trong tương lai .....	10
Bảng 2: Các ngành nghề đăng ký kinh doanh.....	15
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần của Công ty .....	24
Bảng 4: Cơ cấu sở hữu của cổ đông tại thời điểm 21/03/2016.....	25
Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ của CTCP Vinaconex 21 .....	27
Bảng 6: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần năm 2014, 2015 và quý I/2016.....	28
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu Công ty năm 2014, 2015 và quý I/2016.....	30
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty năm 2014, 2015 và quý I/2016.....	31
Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh Công ty năm 2014, 2015 và quý I/2016.....	33
Bảng 10: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty.....	36
Bảng 11: Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	38
Bảng 12: Kết quả HĐSX kinh doanh năm 2014, 2015 và quý I/2016.....	40
Bảng 13: Cơ cấu lao động của Công ty .....	49
Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu hợp nhất .....	51
Bảng 15: Số năm khấu hao TSCĐ .....	52
Bảng 16: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước .....	53
Bảng 17: Các khoản kê trích lập các quỹ năm 2015.....	53
Bảng 18: Tình hình nợ vay Công ty.....	53
Bảng 19: Các khoản vay và nợ ngắn hạn.....	54
Bảng 20: Các khoản vay dài hạn.....	54
Bảng 21: Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty .....	54

Bảng 22: Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng .....	55
Bảng 23: Các khoản phải trả ngắn hạn của Công ty .....	55
Bảng 24: Các khoản phải trả dài hạn của Công ty .....	55
Bảng 25: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty .....	56
Bảng 26: Một số tài sản chính của Công ty .....	74
Bảng 27: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang.....	74
Bảng 28: Kế hoạch kinh doanh năm 2016 .....	75
Bảng 29: Thời gian phân phối cổ phiếu theo thời gian T .....	81
Bảng 30: Các hợp đồng đã ký kết của Công ty và tình hình thực hiện.....	86
Bảng 31: Kế hoạch sử dụng vốn thu được .....	89
Bảng 32: Kế hoạch giải ngân dự kiến.....	91

# NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

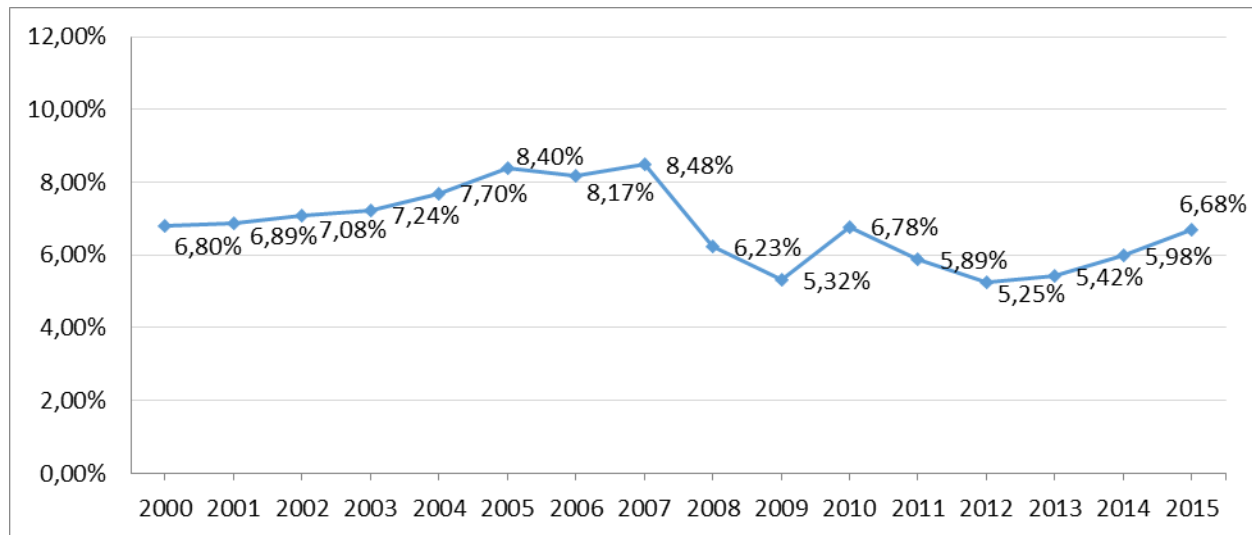
## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro kinh tế

Sự phát triển và rủi ro của nền kinh tế thông thường được đánh giá thông qua các yếu tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Khi nền kinh tế đang trong chu kỳ tăng trưởng, các yếu tố vĩ mô được kiểm soát chặt chẽ, sức cầu tăng mạnh sẽ tạo động lực thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, khi nền kinh tế bước vào giai đoạn suy thoái, các yếu tố bất lợi xảy ra như lãi suất và lạm phát tăng cao, tỷ giá hối đoái có nhiều biến động, tăng trưởng GDP chững lại, nhu cầu tiêu dùng có xu hướng giảm mạnh sẽ tạo lực cản đến sự phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Năm 2015, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) ước tính tăng 6,68% so với năm 2014, trong đó quý I tăng 6,12%; quý II tăng 6,47%; quý III tăng 6,87%; quý IV tăng 7,01%. Mức tăng trưởng năm nay cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức bình quân của giai đoạn 2008 - 2010 là 6,14% (bởi đây là giai đoạn ảnh hưởng của khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế thế giới) cho thấy nền kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi rõ nét. Trong mức tăng trưởng chung 6,68% của toàn thể nền kinh tế, khu vực nông - lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,41%, thấp hơn mức 3,44% của năm 2014, đóng góp 0,4 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,64%, cao hơn mức tăng 6,42% của



năm trước, đóng góp 3,2 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,33%, đóng góp 2,43 điểm phần trăm.

Ngành xây dựng năm 2015 hoạt động trong bối cảnh nền kinh tế đang có những thuận lợi cơ bản: kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, kinh tế trong nước có dấu hiệu hồi phục với mức tăng trưởng khá, chính sách lãi suất của các NHTM được nới lỏng giúp doanh nghiệp từng bước tháo gỡ các khó khăn trong việc tiếp cận vốn, nhiều công ty thuộc sở hữu Nhà nước tiến hành cổ phần hóa, giá nguyên vật liệu tiếp tục diễn biến ổn định cùng với sự ấm lên của thị trường bất động sản tạo điều kiện thuận lợi cho việc thi công, triển khai thực hiện các dự án, công trình. Nhiều dự án nhà ở, khu dân cư, khu đô thị, các công trình dân dụng và cơ sở hạ tầng (chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá trị ngành) được hoàn thiện và quy hoạch đưa vào sử dụng góp phần nâng cao giá trị sản xuất của ngành.

Năm 2015, khu vực công nghiệp và xây dựng đạt mức tăng trưởng cao nhất trong toàn bộ nền kinh tế là 9,64%. Trong đó, ngành công nghiệp tăng 9,39%, ngành xây dựng tăng 10,82% (đây cũng là mức tăng trưởng cao nhất của ngành tính từ năm 2010). Giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá hiện hành ước tính đạt 974,4 nghìn tỷ đồng, bao gồm: khu vực Nhà nước đạt 82,1 nghìn tỷ đồng, chiếm 8,4%; khu vực ngoài Nhà nước đạt 830,5 nghìn tỷ đồng, chiếm 85,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 61,8 nghìn tỷ đồng, chiếm 6,4%. Trong tổng giá trị sản xuất, giá trị sản xuất xây dựng công trình nhà ở đạt 374,2 nghìn tỷ đồng; công trình nhà không để ở đạt 156,7 nghìn tỷ đồng; công trình kỹ thuật dân dụng đạt 318,2 nghìn tỷ đồng; hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 125,3 nghìn tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh bất động sản cũng được cải thiện hơn với mức tăng 2,96%, cao hơn mức tăng 2,80% của năm trước và chủ yếu tập trung vào mua nhà ở.

Xét đến những yếu tố nói trên, với mức lãi suất thấp ở thời điểm hiện tại cùng với mức giải ngân mạnh của Chính phủ và các doanh nghiệp FDI, ngành xây dựng Việt Nam đang đi vào một chu kỳ tăng trưởng mới trong giai đoạn 2015 - 2018. Cùng với việc ký kết thành công các hiệp định thương mại quan trọng, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng ngày càng tăng cao, triển vọng ngành xây dựng được đánh giá rất khả quan trong những năm tới. Theo dự đoán từ tổ chức Business Monitor International (BMI), tốc độ tăng trưởng trung bình của ngành xây dựng Việt Nam sẽ đạt 6,3%/năm trong thời gian tới. Đây được coi như một tín hiệu lạc quan và là cơ hội lớn cho Vinaconex 21 cũng như các công ty trong ngành xây dựng triển khai các kế hoạch kinh doanh và mở rộng quy mô sản xuất của mình.

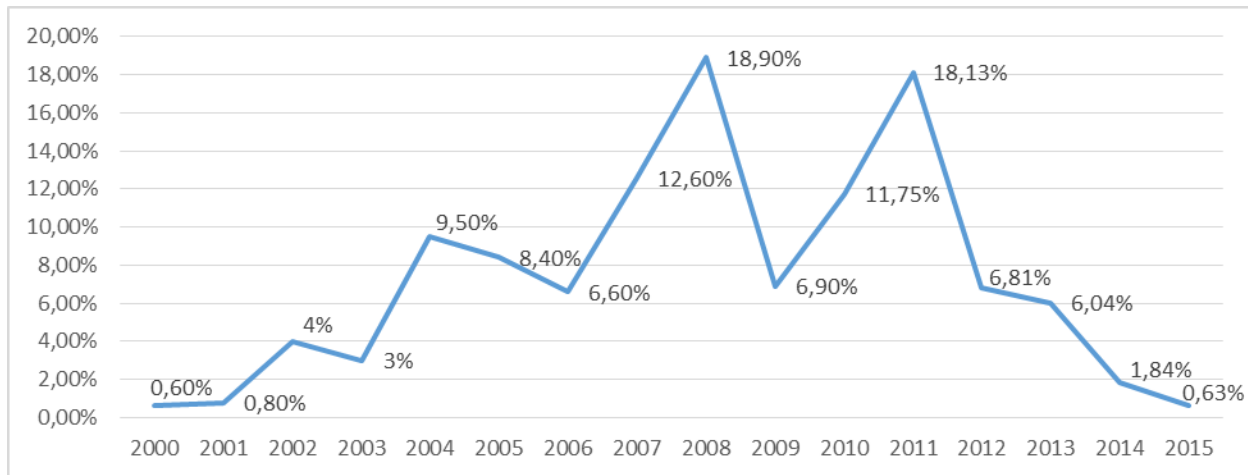
Dù có nhiều nhận định lạc quan về triển vọng tăng trưởng ngành xây dựng trong thời gian tới, song phải thừa nhận rằng các doanh nghiệp trong ngành vẫn đang phải đối mặt với không ít thách thức. Nền kinh tế trong nước phục hồi còn chậm, lại chủ yếu dựa trên tài nguyên và khai khoáng nên tính bền vững không cao; cán cân thu chi ngân sách mất cân

đôi trên quy mô lớn khi nợ công vượt ngưỡng 65% GDP và khó huy động để bù đắp do áp lực từ việc tăng lương và chi thường xuyên. Doanh nghiệp nội địa đang quá phụ thuộc vào huy động vốn vay từ ngân hàng mà thiếu chủ động trong việc tìm kiếm nguồn vốn khác.

Thêm vào đó hiệu quả kinh doanh và sức cạnh tranh của một số đơn vị trong ngành, còn tương đối thấp. Những yếu tố bất lợi nêu trên có thể sẽ là trở ngại đối với sự phát triển dài hạn của Công ty nói riêng cũng như toàn ngành xây dựng nói chung.

## 1.2. Rủi ro lạm phát

**Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Năm 2015, theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12 tăng 0,02% so với tháng trước và tăng 0,6% so với cùng kỳ. Tính bình quân, CPI cả nước năm 2015 tăng 0,63% so với năm ngoái, thấp hơn nhiều so với mục tiêu 5% của Quốc hội đặt ra. Đây cũng là mức tăng thấp nhất của chỉ số giá tiêu dùng kể từ năm 2001 trở lại đây. Như vậy bình quân mỗi tháng trong năm 2015, CPI chỉ tăng 0,05%.

Nguyên nhân chính khiến CPI năm nay thấp là do chi phí giảm. Cụ thể, nguồn cung về lương thực, thực phẩm trong nước dồi dào, cùng với sự cạnh tranh với các nước đã khiến chỉ số giá nhóm lương thực năm 2015 giảm 1,24% so với cuối năm trước. Giá nhiên liệu trên thị trường thế giới gần đây giảm mạnh, đặc biệt là giá dầu cũng khiến nhóm hàng "nhà ở và vật liệu xây dựng" và "giao thông" năm 2015 lần lượt giảm 1,62% và 11,92%, so với năm trước, trong đó riêng giá xăng dầu giảm gần 25% góp phần làm giảm mạnh CPI.

Lý giải cho mức lạm phát thấp như vậy còn nằm trên cơ sở Nghị quyết 01/NQ-CP của Chính phủ ban hành ngày 3/1/2015 về chủ trương phát triển kinh tế - xã hội năm 2015. Theo đó, năm 2015 là năm có ý nghĩa vô cùng quan trọng, là năm cuối thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2011 - 2015, và cũng là năm tiến hành Đại hội Đảng các

cấp nên các ban, ngành thuộc Chính phủ đã tích cực triển khai thực hiện các giải pháp nhằm giữ ổn định kinh tế vĩ mô, đồng thời tiếp tục kiểm soát lạm phát.

Tuy nhiên theo dự đoán từ HSBC, lạm phát năm 2016 sẽ lại bước vào giai đoạn tăng trưởng mới. Mặc dù nằm bất động trong tháng 1/2016, chỉ số CPI tháng 2 đã tăng 0,42% - mức tăng cao nhất trong vòng 2 năm trở lại đây và bằng hơn một nửa CPI cả năm 2015. Theo dự đoán, giá cả của một số dịch vụ như học phí, y tế, giá điện sẽ tăng trong năm nay, lạm phát giá thực phẩm có thể quay trở lại, vượt qua mức 5% và buộc NHNN phải chuyển sang chính sách thắt chặt đối với nền kinh tế.

### 1.3. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, v.v... Những điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Năm 2015 là năm NHNN đã ban hành nhiều chính sách điều hành phù hợp như áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp, v.v.... Một trong những định hướng quan trọng của NHNN trong năm vừa rồi là thực hiện các giải pháp điều hành tín dụng theo hướng mở rộng tín dụng đi đôi với kiểm soát chất lượng tín dụng; tập trung tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng phục vụ phát triển sản xuất, kinh doanh; tiếp tục triển khai các chương trình gắn kết tín dụng ngân hàng với chính sách ngành kinh tế.

Kết quả là mặt bằng lãi suất năm 2015 đã giảm mạnh. Lãi huy động giảm 0,2 - 0,5% một năm và hiện ở mức tương đối thấp nhưng lòng tin vào VNĐ được củng cố. Lãi suất cho vay cũng giảm 0,3 - 0,5% một năm so với cuối năm trước, đưa mặt bằng lãi suất giảm khoảng 50% so với cuối năm 2011. Hiện nay, mặt bằng lãi suất cho vay đang ở mức 6 - 9% (ngắn hạn), 9 - 11% (dài hạn). Mặt bằng lãi suất huy động bằng VNĐ phổ biến ở mức 0,8 - 1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,5 - 5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,4 - 6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,4 - 7,2%/năm.

So sánh với các nước trong khu vực, lãi suất của Việt Nam vẫn ở mức cao. Lý giải điều này, Phó Thống đốc NHNN cho rằng, NHNN vừa phải điều hành chính sách tiền tệ, nhưng việc hệ thống ngân hàng đang tiến hành tái cơ cấu các tổ chức tín dụng, các tổ chức tín dụng sẽ phải sử dụng phần lớn lợi nhuận để xử lý nợ xấu, nên khả năng tiếp tục giảm lãi suất sẽ gặp nhiều khó khăn. Ngoài ra, trái phiếu Chính phủ lãi suất cao cũng gây áp lực cho mặt bằng lãi suất. Hệ thống ngân hàng luôn muốn giảm lãi suất, nhưng phải giảm ở liều

lượng vừa đủ để vừa cân đối kinh tế vĩ mô, lại đảm bảo tính an toàn cho hệ thống, hợp với sức chịu đựng của các tổ chức tín dụng.

Sang đến năm 2016, yêu cầu phát hành trái phiếu chính phủ với số lượng lớn tiếp tục là trở ngại cho tiến trình giảm lãi suất, trong khi hệ thống ngân hàng lại là lực lượng chính nắm giữ trái phiếu chính phủ. Điều này gây sức ép với lãi suất, bởi muốn phát hành thành công thì lãi suất trái phiếu chính phủ phải duy trì ở mức cao, gây tác động với lãi suất chung trên thị trường. Song song với đó là vấn đề lạm phát năm 2016 có nguy cơ tăng trở lại bởi nhiều yếu tố: giá cả của một số dịch vụ như học phí, y tế, giá điện, giá thực phẩm,... Ngoài ra, thị trường thế giới biến động rất khó lường, nhất là diễn biến của hai đồng tiền đô la Mỹ và nhân dân tệ, nên sẽ gây nhiều khó khăn cho thị trường ngoại tệ, từ đó tác động đến mặt bằng lãi suất nói chung.

Với đặc thù là ngành hỗ trợ cho sự phát triển nền kinh tế, tăng trưởng của ngành xây dựng phụ thuộc nhiều vào lãi suất cho vay và lạm phát. Các công trình thi công xây dựng thường là các công trình có quy mô lớn nên thường xuyên phát sinh nhu cầu tín dụng ngắn hạn. Các biến động lãi suất, do đó, sẽ có tác động trực tiếp đến kết quả hoạt động và kế hoạch kinh doanh của Công ty. Nếu trong thời gian tới mặt bằng lãi suất tăng cao trở lại, gánh nặng chi phí từ lãi vay của Công ty sẽ gia tăng và ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

## 2. **Rủi ro luật pháp**

Là một công ty cổ phần đã niêm yết, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và thi công xây lắp các công trình, hoạt động của Vinaconex 21 chịu sự điều chỉnh chủ yếu từ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản luật và thông tư, các chính sách có liên quan của Chính phủ. Trong hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, Công ty có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của ngành có liên quan đến các vấn đề an toàn lao động và bảo vệ quyền lợi cho người lao động, bảo vệ môi trường. Đây được xem là một chiến lược phát triển bền vững và cũng đã được Công ty chú trọng từ nhiều năm nay.

Hiện nay Công ty đang có ý định mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực khác như kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư máy móc, vật liệu xây dựng; tư vấn đầu tư và xây dựng dự án; tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, kiến trúc công trình; lập dự án đầu tư, đấu thầu, giám sát và quản lý dự án. Các luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của Công ty trong những lĩnh vực nêu trên gồm: Luật Đấu thầu, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và kinh doanh bất động sản,... Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Việt Nam hiện vẫn đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới. Tuy nhiên, khung pháp lý và hệ thống văn bản quy phạm pháp luật vẫn chưa được đổi mới

tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Bất kỳ thay đổi trong diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến cho Công ty những hậu quả không mong đợi trong quá trình sản xuất kinh doanh. Ngoài ra, sau khi hiệp định TPP được hoàn tất kí kết vào năm 2015 vừa qua, hàng loạt các điều khoản vốn được xem là rào cản trước đây về thủ tục, hồ sơ cho doanh nghiệp nước ngoài đầu tư vào Việt Nam cũng như những nhà đầu tư bất động sản ngoại quốc sẽ trở nên thông thoáng hơn rất nhiều. Đây có thể là một lợi thế, nhưng đồng thời cũng có thể là một bất lợi đối với Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù ngành nghề**

Bên cạnh những rủi ro đến từ nền kinh tế, rủi ro liên quan đến môi trường pháp lý, Vinaconex 21 còn phải đối mặt với những rủi ro kinh doanh đến từ ngành nghề hoạt động, chủ yếu đến từ ngành xây dựng như rủi ro về chi phí đền bù, san lấp mặt bằng, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về thanh toán.

#### **3.1. Rủi ro về thanh toán**

Đặc thù của Công ty là đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ bản; đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn trong ngắn hạn, trong khi tiến trình thi công các dự án công trình thường kéo dài dẫn đến không huy động đủ mức vốn cần thiết, vì vậy phải duy trì hệ số nợ cao và thường xuyên xảy ra tình trạng chiếm dụng vốn. Việc giải ngân vốn diễn ra chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công và thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu mất nhiều thời gian, việc nghiệm thu và bàn giao cũng được tiến hành từng phần do vậy thời gian thu hồi vốn của chủ đầu tư thường kéo dài.

Những đặc thù nói trên của ngành có thể gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến, khi Công ty không thể thu hồi được các khoản nợ hoặc các khách hàng lớn của Công ty gặp rủi ro phá sản. Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty cần thực hiện các biện pháp nghiên cứu phương án khả thi, nghiên cứu đối tác đầy đủ và thận trọng trước khi đưa ra quyết định đầu tư sao cho khả năng huy động vốn từ người mua là cao nhất, đồng thời chuẩn bị những phương án tài trợ vốn khác sẵn sàng thay thế như huy động vốn vay ngân hàng, đối tác, trích lập quỹ dự phòng tổn thất,...

Công ty cũng chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động về giá của các nguyên vật liệu đầu vào thiết yếu cho xây dựng, mà đặc biệt là sắt, thép, xi măng,... và các yếu tố đầu vào khác như điện, nước, xăng dầu,... Những năm trước, Công ty được Nhà nước trợ giá các yếu tố đầu vào này. Tuy nhiên hiện nay Nhà nước đã hạn chế tối đa việc trợ giá này nhằm đảm bảo cho thị trường hoạt động hiệu quả, giá sản phẩm được xác định theo cung và cầu. Việc tăng mạnh giá nguyên vật liệu đầu vào như sắt, thép, xi măng, điện, xăng dầu,... khiến Công ty gặp không ít khó khăn trong hoạt động kinh doanh.

### 3.2. Rủi ro về cạnh tranh

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị, khu dân cư cùng các dịch vụ kèm theo. Trong bối cảnh Nhà nước đang đưa ra các chính sách khuyến khích đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, số lượng những doanh nghiệp này ngày càng tăng cao. Thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh đến từ các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, các công ty đa quốc gia, các tập đoàn lớn có uy tín, thương hiệu và tiềm lực tài chính mạnh mẽ khiến cho các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản trong nước gặp khó khăn hơn trong việc tìm kiếm đối tác và dự án. Do vậy, mặc dù có lợi thế được thừa hưởng giá trị thương hiệu và uy tín của Tổng công ty Vinaconex, nhưng trong tương lai Vinaconex 21 tất yếu phải nỗ lực hết mình để có thể cạnh tranh với các đối thủ đến từ trong nước cũng như quốc tế.

### 3.3. Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng

Đây là yếu tố quyết định, mối quan tâm hàng đầu của hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, vì chỉ khi nào hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, có “đất sạch” mới đảm bảo triển khai thi công theo đúng tiến độ. Do Vinaconex 21 có tham gia vào một số dự án kinh doanh bất động sản nên khả năng giải phóng hợp đồng nhanh hay chậm có những ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh và lợi nhuận dự kiến của Công ty.

Tuy nhiên, không phải lúc nào mọi việc cũng diễn ra thuận lợi. Những chi phí phát sinh liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng có rất nhiều: giá đất tăng hoặc chủ đất yêu sách, các loại thuế, khoản dự phòng... và có thể kéo dài nhiều năm chưa dứt. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, nên công tác giải phóng mặt bằng còn gặp nhiều khó khăn vì có liên quan đến lợi ích của nhiều bên. Điều này gây ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thi công của các công trình dự án làm tăng thêm gánh nặng chi phí cũng như giảm lợi nhuận dự kiến của Công ty. Bên cạnh đó còn một số rủi ro mà Công ty có thể gặp phải liên quan đến hạ tầng và môi trường xung quanh dự án, rủi ro về chính sách, rủi ro về năng lực tài chính.

## 4. Rủi ro của đợt chào bán

Xu hướng tăng trưởng ổn định của thị trường chưa được khẳng định chắc chắn khi hoạt động của các doanh nghiệp nói chung vẫn còn gặp nhiều khó khăn và điều kiện kinh tế vĩ mô vẫn cần cải thiện thêm. Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán còn bất ổn đã có ít nhiều tác động đến tâm lý nhà đầu tư, khiến nhà đầu tư dè dặt hơn trong việc đưa ra các quyết định đầu tư của mình và không dám đầu tư mạo hiểm.



Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố kinh tế vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn vốn có của cổ phần Công ty. Một biến cố bất ngờ xảy ra có thể khiến Công ty gặp rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Số lượng cổ phần còn dư do các nhà đầu tư không mua hết (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phần chào bán riêng lẻ theo đúng số lượng cổ phần thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành. Khi đó chi phí tài chính sẽ gia tăng, làm giảm khả năng thanh khoản cũng như sự chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để sản xuất kinh doanh và phát triển, mở rộng các hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị cũng cân nhắc các phương án khả thi khác nhằm đảm bảo và nâng cao năng lực tài chính, tăng vốn lưu động cũng như đẩy mạnh chính sách phải thu khách hàng để rút ngắn vòng quay khoản phải thu, duy trì cơ cấu nợ vay ngân hàng hợp lý, ưu tiên thực hiện các dự án đem lại dòng tiền vào cho Công ty.

## 5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Trong đợt phát hành Cổ phần cho Cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) Rủi ro do pha loãng thu nhập trên cổ phần (EPS), (ii) Rủi ro pha loãng giá thị trường Cổ phiếu của Công ty, (iii) Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, (iv) Rủi ro do pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi Cổ phần (BV).

Số lượng Cổ phần đang lưu hành của Công ty	: 4.000.000 cổ phần
Số lượng Cổ phần phát hành	: 8.000.000 cổ phần
Số lượng Cổ phần lưu hành dự kiến sau đợt phát hành	: 12.000.000 cổ phần

### 5.1. Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS)

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phần ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận. Khi đó thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn nên thu nhập trên mỗi cổ phần có thể sẽ giảm.

(i) Giả định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là ngày 31/7/2016:

$$\begin{aligned} \text{Số lượng cổ phiếu phổ} & & & 4.000.000 * 7 + 12.000.000 * 5 \\ \text{thông đang lưu hành bình} & = & & \\ \text{quân trong kỳ (năm 2016)} & & & 12 & = & 7.333.333 \text{ (cổ phiếu)} \end{aligned}$$

(ii) *Giá định lợi nhuận sau thuế năm 2016 dự kiến của Công ty là 5.000.000.000 đồng. Khi đó:*

$$\text{EPS năm 2016 trước khi phát hành là} = \frac{5.000.000.000}{4.000.000} = 1.250 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

$$\text{EPS năm 2016 sau khi phát hành là} = \frac{5.000.000.000}{7.333.333} = 682 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

Ba giả định đưa ra gồm: (i) Đợt chào bán hoàn tất vào ngày 31/7/2016; (ii) Công ty phát hành thành công 8.000.000 cổ phiếu; (iii) Lợi nhuận sau thuế năm 2016 của Công ty đạt 5 tỷ đồng, thì sau khi chào bán, EPS năm 2016 của Công ty giảm 45,45% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu. Tuy nhiên, như đã nói ở phần đầu, EPS chỉ suy giảm nếu tăng trưởng của lợi nhuận sau thuế thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu phát hành thêm.

## 5.2. **Rủi ro pha loãng giá trị thị trường**

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ đông hiện hữu, giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{(PR_{t-1} \times \text{Số lượng CP đang lưu hành}) + (PR \times \text{Số lượng CP phát hành thêm})}{\text{Số lượng CP đang lưu hành} + \text{Số lượng CP phát hành thêm}}$$

Trong đó:

$P_{tc}$  : Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn

$PR_{t-1}$  : Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.

$PR$  : Giá phát hành

Giả sử tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền nếu thị giá của cổ phiếu V21 nhỏ hơn giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu thì theo quy chế tính giá tham chiếu của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, giá tham chiếu của cổ phiếu V21 tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ không được điều chỉnh.

Giả sử tại ngày giao dịch liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền nếu thị giá của cổ phiếu V21 là lớn hơn giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu, thì giá tham chiếu của cổ phiếu V21 tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được điều chỉnh theo công thức tính giá tham chiếu như trên. Ví dụ, giá thị trường cổ phiếu của công ty là 11.000 đồng/cổ phiếu thì giá tham chiếu ( $P_{tc}$ ) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 10.333 đồng/cổ phiếu. Do việc pha loãng giá cổ phiếu từ việc phát hành thêm cổ phiếu (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, phát hành cổ phiếu trả cổ tức và chào bán cho cổ đông hiện hữu) nên giá thị trường cổ phiếu của công ty điều chỉnh giảm 667 đồng/cổ phiếu.



### 5.3. Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết

Ngoài hai rủi ro pha loãng EPS và giá giao dịch nói trên, việc phát hành cổ phiếu với số lượng lớn còn có thể gây ra rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông hiện hữu không tham gia mua thêm cổ phiếu trong đợt chào bán này.

### 5.4. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên. Khi đó, BVPS sẽ được tính với công thức:

$$BVPS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 10:17 với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu thì BVPS năm 2016 có thể giảm nếu tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành cao hơn tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu.

Giả sử: (i) Tại thời điểm 31/12/2016, vốn chủ sở hữu là 121.901.585.601 đồng; (ii) Công ty phát hành thành công 8.000.000 cổ phiếu:

**Bảng 1: Dự kiến giá trị sổ sách trong tương lai**

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016
Vốn chủ sở hữu (đồng)	53.901.585.601	121.901.585.601
Số cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	4.000.000	12.000.000
Giá trị sổ sách (đồng)	13.475	10.158

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Với giả định trên thì tốc độ tăng của số cổ phiếu cao hơn tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu nên giá trị sổ sách của cổ phiếu (BVPS) giảm 24,61% sau khi phát hành thêm.

## 6. Rủi ro quản trị công ty

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, việc lựa chọn cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với định hướng của doanh nghiệp. Doanh nghiệp cần quan tâm từ những vấn đề cơ bản nhất để có thể tìm ra giải pháp hữu hiệu nhất, giảm thiểu tối đa rủi ro có thể xảy ra trong tương lai.

Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, xây lắp và thi công công trình, Vinaconex 21 đã tạo lập được uy tín vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm.

Đồng thời, Công ty cũng tập trung tuyển dụng nguồn nhân lực kỹ thuật tốt, nâng cao chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc thân thiện, cùng chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì đội ngũ nhân sự ổn định.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Ban quản trị Công ty đã đề ra phương án tăng vốn khả thi và được ĐHCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án đối với sự phát triển của Công ty. Vì vậy, có thể thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

## **7. Các rủi ro khác**

Là một công ty niêm yết, giá cổ phiếu của Công ty không thể không tránh khỏi những biến động chung của Thị trường chứng khoán Việt Nam và Thị trường chứng khoán thế giới. Các yếu tố trên thị trường cũng như hoạt động của Công ty đều nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Vinaconex 21.

Ngoài ra, các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... đều ít nhiều gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh và tiến độ thi công công trình, gây ra thiệt hại không mong muốn.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức phát hành

#### **Công ty cổ phần VINACONEX 21**

Ông: **Nguyễn Xuân Việt** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: **Nguyễn Huy Cường** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Ông: **Phan Trường Quân** Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông: **Nguyễn Hải Hiệp** Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### **Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát**

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Thiên Hà**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Vinaconex 21. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Vinaconex 21 cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

<b>Tổ chức phát hành</b>	Công ty cổ phần Vinaconex 21
<b>Tổ chức tư vấn</b>	Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát
<b>Công ty/Vinaconex 21</b>	Công ty cổ phần Vinaconex 21
<b>BCTC</b>	Là báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Vinaconex 21
<b>Tổng Công ty</b>	Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
<b>ĐKKD</b>	Đăng ký kinh doanh
<b>BDS</b>	Bất động sản
<b>BHXH</b>	Bảo hiểm xã hội
<b>BHYT</b>	Bảo hiểm y tế
<b>CBCNV</b>	Cán bộ công nhân viên
<b>CTCP</b>	Công ty cổ phần
<b>DT</b>	Doanh thu
<b>DTT</b>	Doanh thu thuần
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>HDQT</b>	Hội đồng quản trị
<b>HMLK</b>	Hao mòn lũy kế
<b>LNST</b>	Lợi nhuận sau thuế
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

###### 1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức phát hành

Tên tiếng Việt:	CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21
Tên tiếng Anh:	VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	VINACONEX 21 JSC.
Địa chỉ giao dịch:	Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, phố Ba La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
Điện thoại:	(84 4) 63256588
Fax:	(84 4) 63256588
Website:	www.vinaconex21.vn

Logo:



Giấy chứng nhận ĐKKD:	Số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005, thay đổi lần thứ 08 ngày 25/12/2015
Vốn điều lệ hiện tại:	40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng)

###### **Ngành nghề kinh doanh chính:**

Theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0500236902 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005 và thay đổi lần thứ 08 ngày 25/12/2015, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

**Bảng 2: Các ngành nghề đăng ký kinh doanh**

<b>TT</b>	<b>Tên ngành</b>	<b>Mã ngành</b>
1	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
2	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
3	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép)	0810
4	Sản xuất đồ gỗ xây dựng	1622
5	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn	5510
6	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng	4663
7	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Bán lẻ vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng	4752
8	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.	4100
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bưu điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV; Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.	4290
10	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt hệ thống thang máy, cầu thang tự động; Lắp đặt hệ thống lò sưởi và điều hoà không khí	4329

11	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390 (Chính)
12	Đại lý, môi giới, đấu giá Chi tiết: đại lý	4610
13	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
14	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (mặt hàng Nhà nước cho phép)	8299
16	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp;	6810
17	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình Tư vấn đầu tư xây dựng dự án; Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm.	7110
18	Đại lý du lịch Chi tiết: kinh doanh lữ hành	7911

(Nguồn: V21)

## 1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Vinaconex 21 có tiền thân là đội công trình kiến trúc II thuộc Ty kiến trúc Hà Tây chuyển đổi thành Công ty Xây dựng Khu Nam. Công ty là một đơn vị hạch toán độc lập với nhiệm vụ thi công các công trình thuộc địa bàn thị xã Hà Đông và tỉnh Hà Tây, tỉnh Hà Sơn Bình cũ.

Công ty chuyển đổi thành Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây dựng Khu Nam theo quyết định số 473/QĐ-UB ngày 01/12/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây xác định lại năng lực pháp lý của doanh nghiệp trong thời kỳ mới.

Năm 2002, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây có Quyết định số 1362/QĐ/UB về việc chuyển Công ty Xây dựng Khu Nam tỉnh Hà Tây sang làm doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

Ngày 11/10/2002, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1278/QĐ-BXD về việc tiếp nhận Công ty Xây dựng Khu Nam tỉnh Hà Tây làm thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, đồng thời đổi tên thành Công ty Xây dựng số 21 - Vinaconex 21.

Ngày 14/12/2004, theo chủ trương của Chính phủ về đổi mới và phát triển doanh nghiệp, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1995/QĐ-BXD về việc chuyển đổi Công ty Xây dựng số 21 thành Công ty cổ phần Xây dựng số 21 với mức vốn điều lệ ban đầu là 6 tỷ đồng (thực góp 5.812.500.000 đồng).

Ngày 20/03/2007, Đại hội đồng cổ đông họp thống nhất kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 40 tỷ đồng. Ngày 31/01/2008, Công ty hoàn tất đợt chào bán phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, vốn điều lệ thực góp là 17 tỷ đồng.

Đến ngày 15/10/2009, vốn điều lệ của CTCP Xây dựng số 21 là 17 tỷ đồng. Trong đó, Tổng Công ty Vinaconex nắm giữ 60% cổ phần; cổ đông là thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng nắm giữ 6,96%; CBCNV trong Công ty nắm giữ 22,53%; các cổ đông ngoài Công ty nắm giữ 10,51% cổ phần còn lại.

Ngày 21/04/2010, cổ phiếu của Công ty cổ phần Xây Dựng số 21 chính thức được giao dịch trên Sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán V21. Ngày 20/04/2012, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Vinaconex 21.

Ngày 16/10/2015, Công ty đã phát hành thành công 2.300.000 cổ phiếu để cân trừ công nợ và tăng mức vốn điều lệ lên 40 tỷ đồng.



### 1.3. Một số thành tựu xuất sắc đạt được trong quá trình hoạt động và phát triển

Với những thành tựu đã đạt được trong suốt nhiều năm hình thành và phát triển, Công ty đã vinh dự nhận nhiều giải thưởng được Đảng và Nhà nước công nhận:

Năm 1986: Huân chương Lao động hạng III

Năm 2008: Bằng khen của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội

Năm 2010: Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và Cờ thi đua của Bộ Xây dựng

Năm 2010: Doanh nghiệp Vinaconex tiêu biểu



*Huân chương Lao động Hạng 3 năm 1986*



*Nhận bằng khen của UBND Thành phố Hà Nội năm 2008*



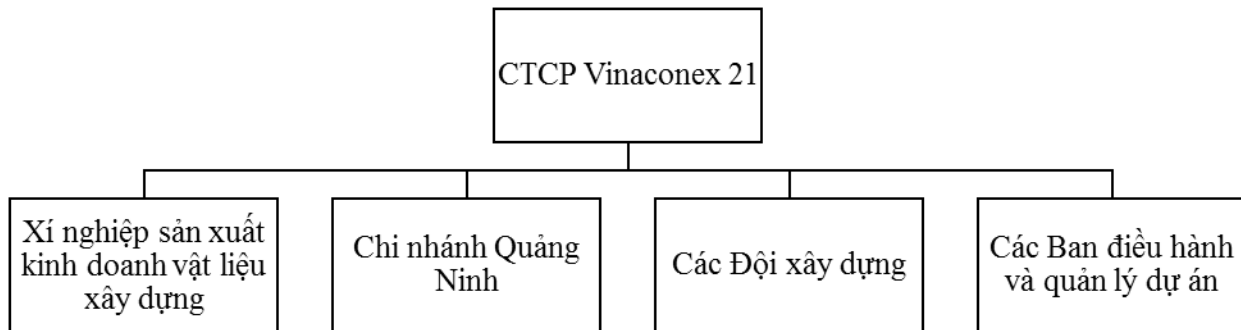
*Nhận bằng khen của Thủ tướng Chính phủ năm 2010*



*Doanh nghiệp Vinaconex tiêu biểu năm 2010*

## 2. Cơ cấu tổ chức của công ty

**Hình 3: Cơ cấu tổ chức của Công ty**



*Nguồn: Báo cáo thường niên V21*

Mô hình tổ chức của Công ty cổ phần Vinaconex 21 được triển khai như trên. Sau khi Kế hoạch sản xuất kinh doanh được thông qua, Đại hội đồng cổ đông thường niên giao cho Hội đồng quản trị Công ty triển khai thực hiện. Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh, các Phòng nghiệp vụ, các Đội, các Ban điều hành xây dựng kế hoạch cụ thể và triển khai thực hiện.

Trong quá trình thực hiện các Đội sẽ phản ánh thông tin về các Phòng nghiệp vụ, các Ban điều hành. Các Ban điều hành, các Phòng nghiệp vụ tổng hợp và báo cáo Ban Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc sẽ báo cáo lên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

Như vậy mối quan hệ trong suốt quá trình sản xuất kinh doanh được xuyên suốt. Các thông tin được phản ánh đa chiều giúp cho việc nắm bắt và cập nhật thông tin của các Phòng nghiệp vụ, Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng quản trị được thường xuyên, từ đó đưa ra những quyết định chính xác và kịp thời nhất.

### **Các Ban điều hành và quản lý dự án:**

Các Ban điều hành và quản lý dự án có trách nhiệm thay mặt Công ty quản lý, điều hành trực tiếp các công trường hoặc các dự án cụ thể. Ban điều hành chịu trách nhiệm trước Công ty, cổ đông, Tổng Công ty về tiến độ, chất lượng, hiệu quả cũng như việc bảo toàn vốn cho Công ty.

### **Các Đội xây dựng**

Các Tổ, Đội xây dựng do Công ty lập ra để trực tiếp điều hành thi công đối với các công trình, các dự án, chịu trách nhiệm chính đối với Công ty, chủ đầu tư,... về tiến độ, chất lượng và hiệu quả công trình được giao.

**Chi nhánh**

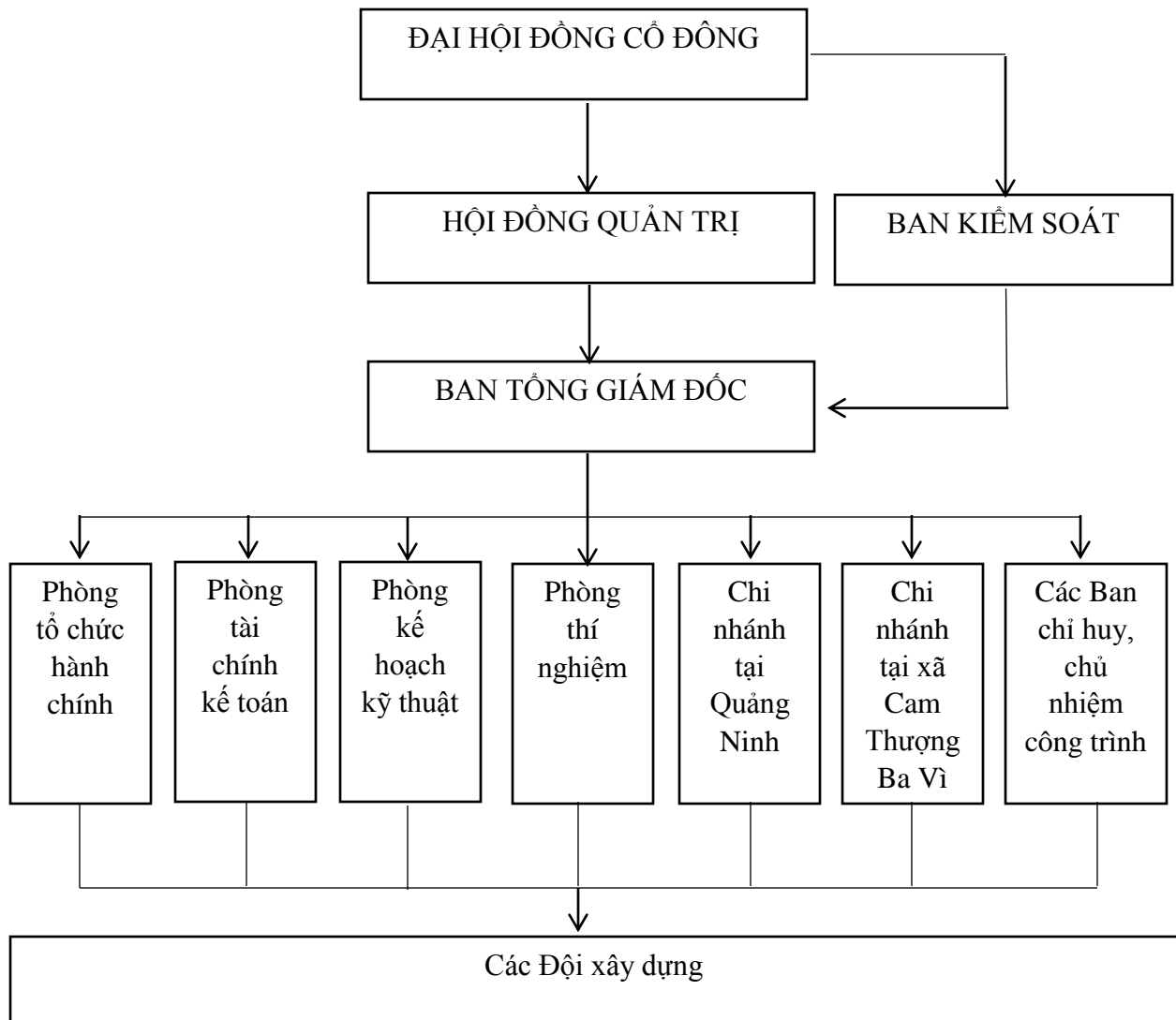
Công ty có 02 chi nhánh trực thuộc, bao gồm: Chi nhánh Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Xí nghiệp sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng (xã Cam Thượng, Huyện Ba Vì) và Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Chi nhánh Quảng Ninh.

Chức năng: Tổ chức thực hiện các quyết định của Tổng Giám đốc Công ty, tổ chức điều hành hoạt động sản xuất khai thác cát và mua bán vật tư theo quy chế tổ chức hoạt động của Công ty; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty về công tác tổ chức quản lý, kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như công tác quản lý tài chính phù hợp để đưa ra các quyết định chiến lược phát triển lâu dài; quản lý, sử dụng đất đai, vật tư thiết bị, bảo toàn và phát triển vốn của Chi nhánh, thực hành tiết kiệm chống mọi biểu hiện lãng phí tham ô; Chi nhánh được quyền ký các hợp đồng lao động có thời hạn đến 3 tháng.

Nhiệm vụ: Quyết định liên quan đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Chi nhánh; tổ chức thực hiện chỉ đạo sản xuất kinh doanh của các bộ phận trực thuộc; bảo toàn và phát triển vốn; xây dựng và trình Ban Tổng Giám đốc Công ty các quy chế về quản lý tài chính, quy chế về lao động tiền lương; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các phụ trách bộ phận, cán bộ công nhân viên dưới quyền; xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm trình Tổng Giám đốc Công ty duyệt, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định của Công ty; tổ chức các phong trào thi đua trong lao động sản xuất của Chi nhánh, chăm lo bồi dưỡng về chính trị, tư tưởng, cải thiện điều kiện về đời sống, vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

**Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty**



Sơ đồ cơ cấu bộ máy của Công ty được triển khai với Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất. Đại hội đồng cổ đông thông qua một số các chỉ tiêu cụ thể được đặt ra và giao cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát của Công ty triển khai thực hiện.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

***Ban lãnh đạo Công ty bao gồm:*****Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, có quyền thảo luận và thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, Báo cáo của Ban Kiểm soát, Báo cáo của Hội đồng quản trị, mức cổ tức hàng năm cho mỗi loại cổ phần và kế hoạch phát triển ngắn hạn, dài hạn của Công ty. Ngoài ra Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

**Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị cao nhất của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHCĐ quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHCĐ. Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

*Cơ cấu Hội đồng quản trị hiện tại như sau:*

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Bá Hanh	Thành viên HĐQT

**Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc, do HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty.

*Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc hiện tại như sau:*

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc Công ty
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc Công ty

**Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

*Cơ cấu Ban Kiểm soát hiện tại như sau:*

Nguyễn Hải Hiệp	Trưởng Ban Kiểm soát
Nguyễn Hữu Khánh	Thành viên Ban Kiểm soát
Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát

***Các phòng chức năng của Công ty bao gồm:***

**Phòng tổ chức hành chính**

Phòng Tổ chức hành chính có nhiệm vụ tham mưu giúp Tổng Giám đốc về công tác tổ chức, quản lý, đào tạo và sắp xếp nhân sự, tổ chức sản xuất ở các đơn vị trực thuộc; đề nghị thành lập hoặc giải thể các đơn vị trực thuộc phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức và quản lý các công việc về hành chính tại Công ty; giải quyết các chế độ chính sách đối với người lao động; thành lập và tổ chức mạng lưới an toàn vệ sinh, an toàn lao động tại Công ty và các công trình; tổ chức tiếp khách và hướng dẫn khách đến làm việc một cách văn minh, lịch sự; chuẩn bị địa điểm, cơ sở vật chất phục vụ các hội nghị của Công ty tổ chức.

**Phòng tài chính kế toán**

Phòng tài chính kế toán có nhiệm vụ tham mưu cho Tổng Giám đốc trong công tác quản lý tài chính kế toán; giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức hạch toán kế toán, kế toán thống kê toàn Công ty; tổ chức lập báo cáo kế toán, báo cáo tài chính; lưu trữ chứng từ kế toán và bảo mật về số liệu.

**Phòng kế hoạch kỹ thuật**

Phòng kế hoạch kỹ thuật có các nhiệm vụ sau:

- Nắm bắt và xử lý các thông tin về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, tham mưu cho Ban lãnh đạo về công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh và thi công các công trình;
- Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, theo dõi kế hoạch sản lượng và doanh thu của Công ty;
- Thực hiện công tác quản lý các hợp đồng xây lắp;
- Chủ trì công tác giao khoán và quyết toán nội bộ cho các đội sản xuất của Công ty, lập hồ sơ dự thầu, tham gia đấu thầu các công trình trên cơ sở tìm hiểu và nghiên cứu thị trường;
- Thực hiện công tác quản lý kỹ thuật thi công, lập hồ sơ thiết kế tổ chức thi công các công trình nhằm đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn và hiệu quả;
- Tính toán và xác định khối lượng về thi công xây lắp các công trình, tính toán khối lượng vật tư và kiểm soát tiến độ;
- Hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ hoàn công, hồ sơ thanh quyết toán, thủ tục pháp lý khi tổ chức thi công các công trình;

- Chủ trì công tác kế hoạch kỹ thuật và công nghệ mới;
- Kết hợp mua sắm, xuất nhập, kiểm kê thanh lý vật tư;
- Kết hợp với các Đội theo dõi, kiểm soát và quản lý có hiệu quả máy móc thiết bị thi công của Công ty.

**Phòng thí nghiệm**

Phòng thí nghiệm có nhiệm vụ chủ động tìm kiếm và khai thác thị trường để Công ty trực tiếp ký hợp đồng; thực hiện và quản lý các hợp đồng; phục vụ các công trình của Công ty và các khách hàng trên địa bàn; khai thác và tìm kiếm thị trường.

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cơ cấu cổ đông tại ngày 21/3/2016 trên mức vốn thực góp hiện tại**

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần**

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

Tên cá nhân	Số CMND	Địa chỉ	Số CP	% nắm giữ
Nguyễn Huy Cường	012536485	Trường TH LTTP & VT Nông nghiệp - Đông Xuân - Sóc Sơn Hà Nội	205.308	5,13
Nguyễn Quang Vịnh	111360880	Công ty Vinaconex 21, Phú La, Hà Đông, Hà Nội	422.000	10,55
Nguyễn Tuấn Linh	010199458	174 Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội	400.000	10,00
Nguyễn Việt Hưng	001068000313	Tổ 12, Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội	400.000	10,00
Nguyễn Xuân Việt	111257053	Số 118 Lê Lợi, Thị xã Sơn Tây, Hà Nội	1.029.000	25,73
Vũ Đức Hạnh	111343461	Xóm 2, thôn Đôn Thụ, Kim Thụ, Thanh Oai, Hà Nội	400.000	10,00
Đoàn Văn Quang	111534731	Võng Xuyên, Phúc Thọ, Hà Nội	401.000	10,03

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 21/03/2016)

Danh sách người có liên quan tới cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty được gửi kèm trong hồ sơ đăng ký chào bán.



**❖ Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ**

Theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014, các hạn chế với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Công ty cổ phần Vinaconex 21 chính thức đăng ký kinh doanh hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500236902 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2005. Từ ngày 10/03/2008, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.

**❖ Cơ cấu cổ đông**
**Bảng 4: Cơ cấu sở hữu của cổ đông tại thời điểm 21/03/2016**

TT	Loại cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Giá trị cổ phiếu (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ đông
<b>1</b>	<b>Tổ chức</b>	<b>61.140</b>	<b>611.400.000</b>	<b>1,525%</b>	<b>07</b>
-	Trong nước	60.140	601.400.000	1,50%	06
-	Nước ngoài	1.000	10.000.000	0,025%	01
<b>2</b>	<b>Cá nhân</b>	<b>3.938.860</b>	<b>39.388.600.000</b>	<b>98,475%</b>	<b>242</b>
-	Trong nước	3.938.860	39.388.600.000	98,475%	242
-	Nước ngoài	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.000.000</b>	<b>40.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>249</b>

(Nguồn: Danh sách VSD chốt ngày 21/03/2016)

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty.**
**a. Công ty mẹ**

Không có

**b. Công ty con và công ty liên kết**

Không có

**6. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty**



❖ **Đợt phát hành tăng vốn lần đầu**

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Vinaconex 21 ngày 20/03/2007 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 135/QĐ-HĐQT-CTY21 ngày 25/03/2007, Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng với các nội dung cụ thể như sau:

- Chào bán cho Tổng Công ty Vinaconex nhằm đảm bảo tỷ lệ nắm giữ là 51%, tương ứng với 705.000 cổ phần với giá chào bán: 13.000 đồng/cổ phần.
- Chào bán cho các cổ đông hiện hữu khác: 395.000 cổ phần với giá chào bán: 13.000 đồng/cổ phần
- Thời gian chào bán: từ 01/04/2007 đến 31/01/2008
- Kết quả chào bán: Tổng số cổ phiếu đã phân phối là 1.100.000 cổ phiếu, chiếm 100% tổng số cổ phiếu chào bán. Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành: 14.300.000.000 đồng, trong đó theo mệnh giá 11.000.000.000 đồng và thặng dư vốn 3.300.000.000 đồng.

Sau đợt phát hành, Công ty đã tăng tổng số vốn điều lệ lên 17 tỷ đồng.

❖ **Kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 50,4 tỷ đồng tháng 8/2012**

Từ ngày 25/07 đến 21/08/2012, Công ty cổ phần Vinaconex 21 dự kiến phát hành 3.340.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện 1:2 để tăng vốn điều lệ từ 17 tỷ lên 50,4 tỷ đồng. Giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vào vốn lưu động nhằm nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.

Tuy nhiên, do tình trạng khó khăn chung của thị trường nên đến khi kết thúc thời hạn đăng ký, chỉ có 2 nhà đầu tư nộp tiền mua 1.200 cổ phiếu, tương đương 0,036% so với dự kiến. Do đó Công ty đã phải ra thông báo hủy đợt phát hành lần này và đã được UBCKNN chấp thuận.

Đợt phát hành bị hủy bỏ do quá ít nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần của Công ty.

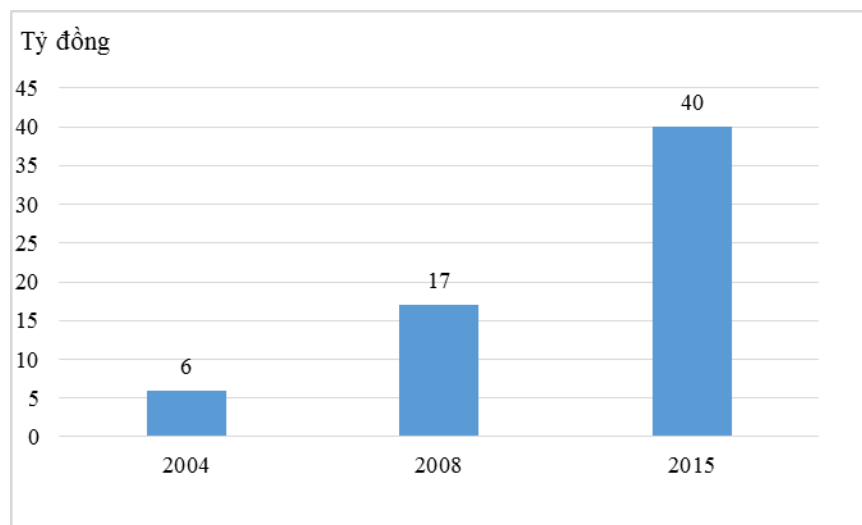
❖ **Đợt phát hành cổ phiếu để cân trừ công nợ năm 2015**

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 số 01/NQ-V21 ngày 17/4/2015, Nghị quyết HĐQT số 07/2015/NQ-HĐQT ngày 2/6/2015 của CTCP Vinaconex 21, Quyết định số 669/QĐ-SGDHN của sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội ngày 15/10/2015, năm 2015, Công ty đã phát hành 2,3 triệu cổ phiếu cân trừ công nợ cho 7 cổ đông với mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tổng công nợ được cân trừ tương ứng 23 tỷ đồng. Sau khi phát hành, vốn điều lệ Công ty được nâng lên thành 40 tỷ đồng. Toàn bộ cổ phiếu phát hành nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

Sau đợt phát hành, tổng vốn điều lệ của Công ty tăng lên 40 tỷ đồng.

**Bảng 5: Quá trình tăng vốn điều lệ của CTCP Vinaconex 21**
*Đơn vị: tỷ đồng*

Thời gian	Vốn điều lệ đăng ký	Vốn thực góp	Giá trị tăng	Hình thức phát hành	Căn cứ phát hành
14/12/2004	6	5,8	6	Thành lập công ty cổ phần	Quyết định số 1995/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng về việc chuyển đổi Công ty Xây dựng số 21 thành Công ty cổ phần Xây dựng số 21 với mức vốn điều lệ ban đầu là 6 tỷ (thực góp 5.812.500.000 đồng).
30/01/2008	17	17	11	Phát hành cổ phiếu cho Tổng Công ty nhằm đảm bảo tỷ lệ nắm giữ và chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên Công ty cổ phần Xây dựng số 21- Vinaconex 21 ngày 20/03/2007 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 135/QĐ-HĐQT-CTY21 ngày 25/03/2007
25/12/2015	40	40	23	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ cân trừ công nợ	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-V21 ngày 17/4/2015. Nghị quyết của HĐQT số 07/2015/NQ-HĐQT ngày 02/06/2015 Nghị quyết của HĐQT số 08/2015/NQ-HĐQT ngày 24/06/2015

**Hình 5: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty**

*(Nguồn: Công ty cổ phần Vinaconex 21)*

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm của Vinaconex 21

Cơ cấu doanh thu của Vinaconex 21 khá đa dạng, tuy nhiên tập trung chủ yếu các mảng kinh doanh chính sau: doanh thu hoạt động xây lắp, doanh thu bán bê tông thương phẩm, và doanh thu xây lắp. Trong đó, hoạt động thi công xây dựng, xây lắp dân dụng trong những năm qua là hoạt động truyền thống và cũng là thế mạnh của Công ty.

**Bảng 6: Cơ cấu chi tiết doanh thu thuần năm 2014, 2015 và quý I/2016**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm năm 2015/2014	Quý I/2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
<b>DDT bán hàng, thành phẩm</b>	<b>41.228</b>	<b>17,00</b>	<b>57.925</b>	<b>34,73</b>	<b>40,50%</b>	<b>11.752</b>	<b>60,18</b>
Doanh thu bán bê tông thương phẩm	40.068	16,52	56.510	33,88	41,04%	11.483	58,80
Doanh thu kinh doanh khác	1.160	0,48	1.415	0,85	21,98%	269	1,38
<b>Doanh thu hoạt động xây lắp</b>	<b>127.667</b>	<b>52,63</b>	<b>83.866</b>	<b>50,27</b>	<b>34,31%</b>	<b>7.776</b>	<b>39,82</b>
<b>Doanh thu bất động sản</b>	<b>73.664</b>	<b>30,37</b>	<b>25.026</b>	<b>15,00</b>	<b>-66,03%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>242.560</b>	<b>100,00</b>	<b>166.817</b>	<b>100,00</b>	<b>-31,23%</b>	<b>19.527</b>	<b>100,00</b>

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)*

Doanh thu bán hàng và thành phẩm gồm có doanh thu từ bán bê tông thương phẩm và doanh thu từ hoạt động kinh doanh khác, trong đó, doanh thu từ bán bê tông thương phẩm chiếm tỷ trọng chủ yếu. Có thể thấy trong giai đoạn 2014 - 2015, khoản mục doanh thu này của Công ty tăng lên đáng kể, từ 41.228 triệu đồng năm 2014 lên đến 57.925 triệu đồng năm 2015, mức tăng trưởng đạt 40,5% so với năm 2014. Doanh thu bán bê tông thương phẩm tăng trưởng mạnh hơn, đạt tỷ lệ 41,04% và doanh thu kinh doanh khác tăng trưởng ít hơn nhưng vẫn đạt tỷ lệ 21,98%.

Tuy nhiên doanh thu từ hoạt động xây lắp - hoạt động mang lại doanh thu chính cho Công ty trong giai đoạn 2014 - 2015 lại có xu hướng giảm giá trị, từ 127.667 triệu đồng xuống còn 83.866 triệu đồng và tỷ trọng chỉ còn chiếm 50,27% trên tổng doanh thu. Điều này cho thấy Công ty đang dần chuyển dịch cơ cấu doanh thu sang hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm và kinh doanh BĐS, bớt phụ thuộc vào hoạt động xây lắp, và ngày càng đa dạng hóa nguồn thu của mình nhằm giảm thiểu tối đa rủi ro.

Bước sang quý I/2016, sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu của Công ty được thể hiện rõ rệt khi cơ cấu doanh thu từ hoạt động xây lắp chỉ còn chiếm 39,82% tổng doanh thu, trong khi doanh thu từ bán hàng và thành phẩm đã chiếm đến tỷ lệ là 60,18%.

#### ❖ **Chi tiết các hoạt động kinh doanh của Công ty**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và sản xuất bê tông thương phẩm. Các hoạt động cụ thể của Công ty có thể được liệt kê như sau:

Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, bu rui điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án; Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa; Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn; Du lịch lữ hành; Vận chuyển hành khách du lịch; Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư; máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và ngoài nước; Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất; Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình; Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.

#### ❖ **Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ năm 2014, 2015 và quý I/2016**

Doanh thu của Công ty cổ phần Vinaconex 21 chủ yếu đến từ hoạt động xây lắp và bán bê tông thương phẩm.

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu Công ty năm 2014, 2015 và quý I/2016**
*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm 2015/ 2014	Quý I/2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
<b>DTT bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>242.560</b>	<b>99,93</b>	<b>166.817</b>	<b>99,95</b>	<b>-31,23</b>	<b>19.527</b>	<b>99,89</b>
<i>Doanh thu về bán bê tông thương phẩm</i>	<i>40.068</i>	<i>16,5</i>	<i>56.510</i>	<i>33,86</i>	<i>41,03</i>	<i>11.483</i>	<i>58,74</i>
<i>Doanh thu khác</i>	<i>1.160</i>	<i>0,48</i>	<i>1.415</i>	<i>0,85</i>	<i>21,99</i>	<i>269</i>	<i>1,37</i>
<i>Doanh thu từ hoạt động xây lắp</i>	<i>127.667</i>	<i>52,60</i>	<i>83.866</i>	<i>50,25</i>	<i>-34,31</i>	<i>7.776</i>	<i>39,78</i>
<i>Doanh thu từ kinh doanh BĐS</i>	<i>73.664</i>	<i>30,35</i>	<i>25.026</i>	<i>14,99</i>	<i>-66,03</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>DTT hoạt động tài chính</b>	<b>180</b>	<b>0,07</b>	<b>62</b>	<b>0,03</b>	<b>-65,56</b>	<b>22</b>	<b>0,11</b>
<b>Doanh thu khác</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>0,02</b>	<b>316,67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>242.746</b>	<b>100</b>	<b>166.904</b>	<b>100</b>	<b>-31,24</b>	<b>19.549</b>	<b>100</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 - CTCP V21)*

Doanh thu thuần từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu doanh thu. Trong giai đoạn 2014 - 2015, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ đã biến động giảm xuống trong năm 2015 với mức giảm là 31,23%, từ 242,56 tỷ đồng xuống còn 166,82 tỷ đồng. Nguyên nhân là do công ty đã ký kết một số hợp đồng lớn tuy nhiên chưa có điều kiện để triển khai, ảnh hưởng tạm thời đến doanh thu cung cấp dịch vụ của công ty. Doanh thu từ hoạt động tài chính và doanh thu khác đều chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ và không có ảnh hưởng rõ rệt lên tổng doanh thu.

Có thể thấy mảng bán bê tông thương phẩm và dịch vụ xây lắp là hai mảng mang lại doanh thu cao và ổn định nhất, bên cạnh doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (các dự án do V21 là chủ đầu tư) cũng chiếm tỷ trọng cao trong năm 2014 và 2015. Tuy nhiên, năm 2015, trong khi doanh thu từ bán bê tông thương phẩm tăng 41,03% thì doanh thu từ dịch vụ xây lắp giảm 34,31% và doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm 66,03%, đó là nguyên nhân làm doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 31,23% trong năm 2015 so với năm 2014.

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty năm 2014, 2015 và quý I/2016**
*Đơn vị: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>% tăng giảm 2015/2014</b>	<b>Quý I/2016</b>
<b>Lợi nhuận gộp bán hàng &amp; cung cấp dịch vụ</b>	<b>19.484</b>	<b>17.303</b>	<b>-11,19</b>	<b>2.973</b>
<i>Lợi nhuận gộp về bán bê tông thương phẩm</i>	<i>3.849</i>	<i>6.262</i>	<i>62,70</i>	<i>2.182</i>
<i>Lợi nhuận gộp khác</i>	<i>-558</i>	<i>60</i>	<i>-</i>	<i>13</i>
<i>Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp</i>	<i>5.103</i>	<i>7.230</i>	<i>41,66</i>	<i>778</i>
<i>Lợi nhuận gộp từ kinh doanh BĐS</i>	<i>11.090</i>	<i>3.751</i>	<i>-66,17</i>	<i>-</i>
<b>Lợi nhuận từ HĐ tài chính</b>	<b>-8.040</b>	<b>-6.787</b>	<b>-</b>	<b>-918</b>
<b>Lãi/(Lỗ) khác</b>	<b>-320</b>	<b>-147</b>	<b>-</b>	<b>-53</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)*

Theo BCTC hợp nhất các năm 2014 - 2015, có thể thấy lợi nhuận từ hoạt động tài chính luôn bị âm với con số tương đối lớn do Công ty có tỷ trọng nợ lớn, dẫn tới chi phí lãi vay cao, ảnh hưởng không nhỏ đến lợi nhuận Công ty. Trong 2 năm 2014 và 2015, các khoản lỗ từ hoạt động tài chính có xu hướng giảm dần và nhất là việc phát hành 2,3 triệu cổ phiếu để cản trở công nợ trong năm 2015 đã giúp công ty Vinaconex 21 có kết quả kinh doanh tốt hơn khi có thể tập trung nguồn lực để phục vụ sản xuất kinh doanh. Các khoản lãi/lỗ khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu lợi nhuận. Quý I/2016, các khoản lỗ tài chính và lỗ khác đều đã được Công ty cắt giảm rất mạnh so với giai đoạn 2 năm trước đó, ảnh hưởng đến tổng lợi nhuận của 2 khoản mục này cũng vì thế mà giảm đi.

Một điều đặc biệt, dù doanh thu từ dịch vụ xây lắp giảm 34,31% nhưng lợi nhuận gộp từ hoạt động này lại tăng 41,66%, có được điều này là do giá vốn hoạt động xây lắp giảm mạnh trong năm 2015, giảm 122,6 tỷ năm 2014 xuống còn 76,6 tỷ năm 2015. Nguyên nhân là do giá nguyên liệu đầu vào như giá sắt, dầu đều giảm mạnh.

❖ **Nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào**

Do hoạt động sản xuất chính liên quan đến thi công xây dựng, xây lắp dân dụng và kinh doanh bất động sản nên nguyên liệu và các yếu tố đầu vào của Công ty gồm có:

❖ *Vật liệu xây dựng*

Nguồn cung cấp nguyên vật liệu đầu vào hiện tại của Công ty được duy trì tương đối ổn định, do các đối tác và nhà cung cấp đã có uy tín lâu năm trên thị trường. Công ty cũng duy trì mối quan hệ kinh doanh với nhiều đối tác trong và ngoài nước. Nhờ đó mà Công ty có thể chủ động hơn về nguồn cung nguyên vật liệu phục vụ cho các công trình, dự án xây dựng xây lắp và đề ra các chiến lược kinh doanh mang tính dài hạn. Công ty cũng thực hiện việc thanh toán kịp thời cho nhà cung cấp, duy trì sự tín nhiệm trong suốt quá trình cung ứng theo hợp đồng ký kết. Ngoài ra Công ty cũng tự tìm kiếm thêm các nguồn bên ngoài để khai thác nguyên vật liệu đáp ứng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Đối với một doanh nghiệp kinh doanh hoạt động xây lắp, biến động giá nguyên vật liệu sẽ có ảnh hưởng trực tiếp và nhanh chóng đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Vinaconex 21, cho dù thời gian gần đây Công ty đã dần chuyển dịch cơ cấu doanh thu sang mảng kinh doanh vật liệu xây dựng (chủ yếu là xi măng thương phẩm).

Do chi phí nguyên vật liệu có ảnh hưởng rất lớn đến giá thành sản phẩm nên khi giá nguyên vật liệu đầu vào tăng lên thì giá vốn hàng bán cũng ngay lập tức tăng theo, trong khi việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, thỏa thuận điều chỉnh giá gói thầu với chủ đầu tư cũng được thực hiện sau đó dẫn tới lợi nhuận dự kiến của Công ty trực tiếp giảm xuống. Việc giá nguyên liệu đầu vào biến động cũng dẫn tới sự chậm trễ trong tiến độ công trình thi công, gây thêm nhiều chi phí tổn thất khác và ảnh hưởng đến uy tín cũng như thương hiệu của Công ty. Chính vì vậy, nhằm hạn chế tối đa những tổn thất có thể xảy ra, các hợp đồng của Công ty ký kết với các đối tác hiện nay thường kèm theo các điều khoản điều chỉnh giá gói thầu trong trường hợp xảy ra biến động về giá nguyên vật liệu đầu vào, giúp Công ty kiểm soát được chi phí đầu vào và đảm bảo thực hiện sản lượng đầu ra. Công ty cũng chủ trương xây dựng chiến lược lâu dài đối với các bạn hàng, đối tác truyền thống, thực hiện ký kết các hợp đồng cung cấp dài hạn.

❖ *Các chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng*

Với hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản và các dịch vụ có liên quan, chi phí liên quan đến đền bù và giải phóng mặt bằng chiếm tỷ trọng lớn trong chi phí của Công ty. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của UBND địa phương nơi có các dự án do Công ty triển khai. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư, chi phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng là khác nhau. Nếu những khoản chi phí này cao và thời gian đạt được thỏa thuận đền bù kéo dài sẽ ảnh hưởng tới hiệu quả đầu tư cũng như tiến độ khởi công của dự án. Doanh thu có thể tăng do giá bán ra tăng nhưng lợi nhuận của Công ty có thể sẽ không cao do giá thành, chi phí đền bù cao.

❖ *Diện tích đất chuyên dụng*



Do đặc thù của một doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản, một trong các yếu tố đầu vào chính của Vinaconex 21 là các quỹ đất nằm trong các dự án đã được quy hoạch, cơ sở hạ tầng và các công trình xây dựng trên đất như căn hộ, biệt thự, nhà vườn,... Với tình hình phát triển kinh tế và tốc độ đô thị hóa hiện nay, diện tích đất chuyên dụng trong xây dựng, thi công đang ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là các lô đất có vị trí thuận lợi và lợi thế thương mại cao. Bằng sự am hiểu và kinh nghiệm tích lũy được trong lĩnh vực bất động sản, Công ty đã chủ động tạo mối quan hệ tốt với các doanh nghiệp và khách hàng thông qua các hoạt động tư vấn và môi giới bất động sản. Song song với đó là việc triển khai nghiên cứu, tìm kiếm các khu đất mới chưa sử dụng có lợi thế thương mại cao, đồng thời tích cực triển khai các dự án, công trình trên những khu đất đã được cấp quyền sử dụng và hoàn thiện giải phóng mặt bằng.

❖ **Chi phí hoạt động kinh doanh**

Do đặc thù của hoạt động kinh doanh của Công ty, giá vốn hàng bán và chi phí tài chính là hai khoản mục chi phí chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty.

**Bảng 9: Cơ cấu chi phí hoạt động kinh doanh Công ty năm 2014, 2015 và quý I/2016**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2014		2015		% tăng giảm 2015/ 2014	Quý I/2016	
	Giá trị	%	Giá trị	%		Giá trị	%
Giá vốn hàng bán	223.076	92,55	149.513	90,31	-33,14	16.554	84,81
Chi phí tài chính	8.220	3,41	6.849	4,15	-16,68	940	4,82
Chi phí quản lý DN	17.505	3,91	8.968	5,43	-48,77	1.971	10,10
Chi phí khác	326	0,14	171	0,11	-47,55	53	0,27
<b>Tổng cộng</b>	<b>249.127</b>	<b>100%</b>	<b>165.141</b>	<b>100%</b>	<b>-33,71%</b>	<b>19.519</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 – CTCP Vinaconex 21)*

Với đặc thù là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, giá vốn hàng bán của Công ty chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu tổng chi phí, với tỷ trọng qua các năm luôn duy trì trên mức 80%. Giá vốn hàng bán trong giai đoạn từ 2014 đến 2015 chủ yếu là giá



vốn xuất phát từ hoạt động xây lắp và giá vốn bán bê tông thương phẩm. Năm 2015, giá vốn hàng bán của Công ty đạt 149.513 triệu đồng, giảm mạnh 33,14% so với năm 2014, do Công ty đã đề ra những chính sách hợp lý trong khâu quản lý nguyên liệu đầu vào, đảm bảo đủ vật liệu xây dựng cũng như duy trì giá yếu tố đầu vào cho nhiều công trình đang được thi công. Thêm vào đó là nhờ kinh nghiệm hoạt động lâu năm trong ngành nên Công ty có những dự đoán nhất định về diễn biến giá nguyên vật liệu đầu vào trong kỳ để tiến hành dự trữ trước, tránh được tình trạng thiếu hụt nguyên vật liệu ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh.

Cấu thành chủ yếu chi phí tài chính của Công ty đến từ chi phí lãi vay. Chi phí tài chính của Công ty trong giai đoạn này có dấu hiệu giảm cả về giá trị và tỷ trọng, từ mức 8.220 triệu đồng trong năm 2014 xuống còn 6.849 triệu năm 2015, giảm 16,68%. Đến quý I/2016, chi phí tài chính của Công ty chỉ còn chưa đến 1 tỷ đồng, ở mức 940 triệu đồng. Chi phí lãi vay giảm là do Công ty thực hiện chiến lược cắt giảm nợ vay nên đã giảm chi phí lãi vay đi đáng kể.

Chi phí quản lý doanh nghiệp có xu hướng tăng dần từ năm 2014 đến nay. Đặc biệt, trong năm 2014 chi phí này đã tăng vọt lên mức 17,5 tỷ đồng và là nguyên nhân dẫn đến lợi nhuận thu được của Công ty bị âm trong năm này sau khi tiến hành điều chỉnh hồi tố trên báo cáo tài chính (trước đó lợi nhuận Công ty ghi nhận có lãi). Nhưng đến năm 2015, biện pháp giảm chi phí dự phòng đã giúp chi phí quản lý doanh nghiệp đã giảm một nửa, trở lại mức gần 9 tỷ đồng; khiến cho lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng trở lại lên mức 1,1 tỷ đồng. Công ty cổ phần Vinaconex 21 cần có những biện pháp và chính sách dài hạn trong việc kiểm soát chi phí quản lý doanh nghiệp để tránh dẫn đến tình trạng lợi nhuận âm như trong năm 2014, ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động và giá trị của Công ty.

Các khoản chi phí khác có xu hướng giảm, tuy nhiên do chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng chi phí nên không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của Công ty.

## **7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả hoạt động SXKD hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, SXKD hay cung cấp dịch vụ của Công ty**

### **7.2.1. Trình độ công nghệ**

Công ty cổ phần Vinaconex 21 đặc biệt chú trọng tới việc áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, ứng dụng hệ thống công nghệ thông tin trong các hoạt động kinh doanh của mình với mục tiêu đẩy nhanh tiến độ công trình, nâng cao chất lượng sản phẩm đầu ra đồng thời nâng cao chất lượng quản lý trong nội bộ Công ty. Mặt khác Công ty cũng rất quan tâm đến tay nghề và năng lực của đội ngũ công nhân, hàng năm đều tiến hành mở các lớp nâng cao tay nghề, đồng thời cử cán bộ đi nghiên cứu tham quan các quy trình công nghệ mới.

Hiện tại Công ty đã nghiên cứu và triển khai áp dụng các công nghệ mới trong xây dựng dân dụng như công nghệ trượt lõi nhà cao tầng vào dự án “Khu nhà ở, văn phòng làm việc và cho thuê” của Công ty tại phố Ba La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội cũng như các dự án khác do Công ty làm chủ đầu tư trong thời gian tới. Bên cạnh đó, Công ty cũng đang nghiên cứu áp dụng công nghệ “Dự ứng lực kéo trước”. Đây là công nghệ hoàn toàn mới nên đòi hỏi trình độ kỹ thuật rất cao trong sản xuất các cấu kiện bê tông.

Trong hoạt động quản lý nội bộ, hiện tại Công ty đang sử dụng các phần mềm mới chuyên dụng như: phần mềm kế toán FAST ACCOUNTING, phần mềm dự toán, phần mềm quản lý nhân sự,...

### **7.2.2. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm, dịch vụ mới**

Hiện tại và trong một vài năm tới, Công ty sẽ tập trung đầu tư theo chiều sâu đối với hoạt động thi công xây lắp, đầu tư thêm một số máy móc về thiết bị hạ tầng (máy xúc, máy đào, máy san gạt, máy thảm bê tông,...). Bên cạnh đó Công ty cũng dự kiến phát triển và đầu tư thêm cho trạm trộn bê tông asphalt, mở rộng hoạt động của trạm trộn bê tông thương phẩm - là một trong những sản phẩm chính mang lại doanh thu cho Công ty trong vòng 3 năm trở lại đây.

Công ty tiếp tục tiến hành nghiên cứu những công nghệ mới, phân tích và tìm kiếm thị trường để đầu tư và sản xuất sản phẩm bê tông đúc sẵn, đồng thời đầu tư mở rộng các hoạt động thí nghiệm, đầu tư thêm hệ thống giàn giáo cốt pha để đáp ứng các nhu cầu nội bộ Công ty và cho thuê bên ngoài.

### **7.2.3. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

#### **❖ Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng**

Hiện Công ty đang tiếp tục thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 với cam kết “ Tất cả các sản phẩm do công ty cung cấp ra thị trường đều được kiểm soát hết sức nghiêm ngặt, đảm bảo chất lượng sản phẩm, đáp ứng đúng và vượt những yêu cầu mà khách hàng đề ra. Công ty không ngừng cải tiến hệ thống quản lý, nâng cao chất lượng sản phẩm đáp ứng tốt nhất mọi yêu cầu của khách hàng.”

Sản phẩm của Công ty áp dụng hệ thống quản lý chất lượng gồm: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà ở đô thị; Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cầu kiện và vật liệu xây dựng,... và áp dụng đối với tất cả các phòng ban của Công ty.

Điểm loại trừ: Do bản chất hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chỉ là hoạt động sản xuất kinh doanh các loại sản phẩm theo tiêu chuẩn và theo đơn đặt hàng, nên Công ty không thực hiện yêu cầu thiết kế và phát triển sản phẩm.

Chính sách chất lượng do Tổng Giám đốc Công ty đề ra và công bố đến toàn thể cán bộ công nhân viên trong Công ty. Chính sách chất lượng được xây dựng phù hợp với phương hướng phát triển chung của Công ty, thể hiện rõ cam kết đáp ứng các yêu cầu và cải tiến liên tục hiệu lực của hệ thống quản lý chất lượng.

❖ **Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty**

Để thực hiện việc quản lý hệ thống chất lượng có hiệu quả, Công ty thiết lập và duy trì các tài liệu mô tả rõ ràng các vị trí công việc và trách nhiệm. Dựa trên các bảng mô tả công việc và trách nhiệm, các nhân viên sẽ hiểu và hoàn thành nhiệm vụ của họ.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty là đại diện của Ban lãnh đạo trong việc thực hiện hệ thống quản lý chất lượng, có trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống quản lý chất lượng trong toàn Công ty, báo cáo tới lãnh đạo cao nhất về kết quả hoạt động của hệ thống quản lý chất lượng và các đề xuất cải tiến hệ thống, đảm bảo mọi cán bộ công nhân viên nhận thức được tầm quan trọng của việc đáp ứng yêu cầu của hệ thống quản lý chất lượng.

Sự thỏa mãn của khách hàng là tiêu chuẩn quan trọng nhất để đánh giá hoạt động của hệ thống quản lý chất lượng. Phòng kế hoạch kỹ thuật và các đơn vị thi công thu thập những ý kiến, đánh giá, kiến nghị,... của khách hàng về sản phẩm và dịch vụ của Công ty. Bộ phận sản xuất có trách nhiệm thống kê tình trạng sai hỏng của sản phẩm trong quá trình sản xuất. Những số liệu này được phân tích và xem xét, hành động khắc phục và phòng ngừa được thực hiện để cung cấp những sản phẩm và dịch vụ tốt hơn nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

#### **7.2.4. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh và cung cấp dịch vụ**

**Bảng 10: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	8,03%	10,37%
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	(6.381)	1.402
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	(7.642)	1.098
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	-3,15%	0,66%
Hệ số ROA (%)	-2,12%	0,35%
Hệ số ROE (%)	-22,71%	2,62%

(Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 - CTCP Vinaconex 21)

### 7.3. Hoạt động marketing

Marketing là hoạt động luôn được Công ty coi trọng. Triển khai thực hiện và hoàn thành hợp đồng theo đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng dịch vụ cung ứng là tốt nhất cho khách hàng luôn là ưu tiên hàng đầu, là kim chỉ nam cho mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây cũng là biện pháp tốt nhất giúp Công ty giành được sự tín nhiệm của các khách hàng hiện có cũng như nhóm khách hàng tiềm năng.

Công ty luôn thực hiện quảng bá các sản phẩm của mình trên các phương tiện thông tin đại chúng. Hoạt động marketing, giới thiệu sản phẩm được tổ chức thường xuyên, nhất là các sản phẩm nhà bán do Công ty làm chủ đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng với một số các Công ty chuyên về bất động sản để quảng bá và thực hiện các giao dịch bất động sản. Ngoài ra Công ty cũng xây dựng website riêng [www.vinaconex21.vn](http://www.vinaconex21.vn) để giới thiệu sản phẩm, tình hình hoạt động của Công ty cũng như quảng bá hình ảnh của mình.

Bên cạnh đó Công ty cũng chú trọng hoạt động nghiên cứu và phát triển thị trường. Phòng dự án và Phòng kế hoạch kỹ thuật chịu trách nhiệm chính trong việc nghiên cứu thị trường xây dựng và thị trường nhà đất.

Về hoạt động quảng bá thương hiệu và sản phẩm, Công ty cổ phần Vinconex 21 tiến hành thực hiện đồng bộ với công ty mẹ - Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam Vinaconex. Thương hiệu Vinaconex đã trở thành một trong những thương hiệu lớn tại Việt Nam, nên Vinaconex 21 cũng có được lợi thế thừa hưởng giá trị thương hiệu của Tổng công ty.

Vinaconex 21 luôn nhận thức được tầm quan trọng của việc quảng bá thương hiệu bằng chính chất lượng sản phẩm và dịch vụ mà Công ty cung ứng cho khách hàng. Đó là lời giới thiệu chân thành và hiệu quả nhất đối với cá nhân người tiêu dùng nói riêng và các đối tác lớn nói chung, mà thông qua đó sản phẩm và chất lượng dịch vụ của Công ty sẽ được đánh giá và thừa nhận, quảng bá rộng rãi hơn trên thị trường.

### 7.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhãn hiệu thương mại của Công ty được dùng chung cho toàn Tổng Công ty và đã được đăng ký nhãn hiệu thương mại độc quyền.

Logo Công ty :



**7.5. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**
**Bảng 11: Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

Tên hợp đồng	Giá trị HD (VNĐ)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm	Đối tác
44/HĐKT-DA	257.445.640.800	06/08/2013  (Điều chỉnh bổ sung lần 2 ngày 30/12/2015)	2016	Gói thầu số 5: Xây dựng nhà khám và điều trị 9 tầng, nhà chống nhiễm khuẩn 2 tầng, nhà để khí y tế, kho vật tư, các hạng mục HTKT phụ trợ (bao gồm phá dỡ công trình cũ, thiết bị gắn liền công trình: thang máy, điều hòa, PCCC, hệ thống điện nhẹ, thông tin liên lạc...) – Dự án: Nâng cấp bệnh viện Thanh Nhàn giai đoạn II	Ban QLDA Sở Y tế Hà Nội
45/2011/HĐ-TCXD	94.175.242.000	29/07/2011  (Phụ lục hợp đồng lần 2 ngày 11/4/2013)	2017	Gói thầu số 2: Cải tạo nâng cấp tuyến phố Thanh Vị (tính lộ 414, đoạn qua nội thị dài 3km) – TX Sơn Tây – Hà Nội	Ban ĐTXD TX Sơn Tây
02/2015/HĐ-XD	29.141.223.000	3/10/2015	120 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng	Gói thầu số 4B21: TCXD trạm xử lý nước thải sinh hoạt, trạm cân 100 tấn, hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt, đường ô tô, hệ thống thoát nước và cấp điện chiếu sáng (thuộc DA: đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất phân bón Điamôn phốt phát (DAP) số 2, công suất 330.000 tấn/năm tại KCN Tăng Loỏng – Tỉnh Lào Cai	Công ty cổ phần DAP số 2 - VINACHEM
04/2012/HĐXL	198.648.954.485	06/04/2012	690 ngày kể từ ngày bàn giao	Gói thầu số 4: XD nhà triển lãm – Hội chợ	BQL các DA CT XD Số II –

		(Phụ lục bổ sung hợp đồng ngày 15/12/2015)	mặt bằng	- Quảng cáo (Nhà chính và 1 nhà phụ) DA ĐTXD CT: Trung tâm triển lãm – Hội chợ - Quảng cáo tỉnh Thanh Hóa	Sở XD Thanh Hóa
06/2015/HĐXD-BQL	27.323.482.230	11/5/2015	165 ngày kể từ ngày bàn giao toàn bộ mặt bằng xây dựng.	Gói thầu số 04: TCXL nhà lò điện; khu tinh chế hấp thụ P4; bể tôi xỉ, hệ móng, cột dầm đỡ cầu trục, kết cấu móng khung đỡ bunke chứa xỉ. Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất phốt pho vàng công suất 20.000 tấn/năm	Công ty cổ phần Phốt pho Apatit Việt Nam
36/2015/HĐXL	5.890.575.000	11/18/2015	120 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng	Gói thầu: Toàn bộ chi phí xây dựng và thiết bị giai đoạn 1. Dự án Xây dựng chợ dân sinh phường Tây Mỗ	Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

### 8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất

- ❖ Kết quả hoạt động kinh doanh

**Bảng 12: Kết quả HDSX kinh doanh năm 2014, 2015 và quý I/2016**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	2014	2015	% tăng giảm 2015/2014	Quý I/2016
Tổng giá trị tài sản	335.353	300.232	-10,47	301.286
Vốn chủ sở hữu	29.803	53.902	80,86	53.923
Doanh thu thuần	242.560	166.817	-31,23	19.527
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(6.061)	1.549	-	84
Lợi nhuận khác	(320)	(147)	-	(53)
Lợi nhuận trước thuế	(6.381)	1.402	-	31
Lợi nhuận sau thuế	(7.642)	1.098	-	22
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	8%	-	-

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và quý I/2016, BCTN 2015 – CTCP V21)*

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có những biến động mạnh trong thời gian gần đây. Tổng giá trị tài sản của Công ty có xu hướng giảm trong 2 năm 2014 – 2015 nhưng đã tăng trở lại trong quý I năm 2016.

Nếu như năm 2014, giá trị tài sản của Công ty ở mức hơn 335.353 triệu đồng thì sang đến năm 2015, giá trị này giảm xuống còn 300.232 triệu đồng. Tuy nhiên bước sang 3 tháng đầu năm 2015, tổng tài sản của Công ty đã tăng trở lại ở mức 301.286 triệu đồng. Nguyên nhân là do nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty được đầu tư tăng mạnh và bắt đầu phát huy hiệu quả. Vốn chủ sở hữu của Công ty đã tăng từ mức 29.803 triệu đồng năm 2014 lên tới 53.902 triệu đồng cuối năm 2015 và 53.923 triệu đồng vào ngày 31/03/2016. Vốn chủ sở hữu tăng do năm 2015, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu cho bảy cổ đông lớn để cần trừ nợ, tăng tài khoản vốn góp của chủ sở hữu lên 40 tỷ đồng.



Tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty có những dấu hiệu tích cực, tuy doanh thu thuần năm 2015 giảm 31,23% so với năm 2014 nhưng nhờ cắt giảm được chi phí quản lý doanh nghiệp (từ cắt giảm chi phí dự phòng) và giảm được chi phí tài chính 65,68% so với năm 2014 nên lợi nhuận sau thuế Công ty sang năm 2015 đã quay đầu tăng trưởng ở mức dương, đạt con số 1.098 triệu đồng (so với năm 2014 lỗ 7.642 triệu đồng).

## **8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

### **8.2.1. Nhân tố thuận lợi**

#### **❖ Nhân tố khách quan từ môi trường kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Vinaconex 21 tập trung chủ yếu vào hai mảng chính: xây dựng, xây lắp dân dụng và kinh doanh bất động sản. Trong vòng 3 năm trở lại đây, ngành xây dựng tăng trưởng tương đối ổn định cùng với sự ấm dần lên của thị trường bất động sản đã tạo ra những điều kiện tương đối thuận lợi cho hoạt động của Công ty.

Tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng có sự tương quan chặt chẽ với sự phát triển của thị trường bất động sản. Kể từ khi nền kinh tế có dấu hiệu hồi phục trở lại, tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng nước ta vẫn đang ở mức khá, đạt bình quân khoảng 4,4%/năm trong giai đoạn 2013 - 2015, cao hơn tốc độ tăng trưởng GDP bình quân năm là 4,2%. Chính sự phục hồi tích cực và triển vọng khả quan của thị trường bất động sản; sự ổn định của kinh tế vĩ mô; tốc độ đô thị hóa được cải thiện và kỳ vọng tăng mạnh trong tương lai; Luật Nhà ở sửa đổi và Luật kinh doanh BĐS sửa đổi cho phép cá nhân, tổ chức nước ngoài mua và sở hữu nhà tại Việt Nam; đồng thời dòng vốn FDI được thu hút mạnh mẽ. Cũng theo dự báo của Business Management Improvement (BMI), năm 2016 giá trị ngành xây dựng dân dụng được dự báo tăng 5,5% so với năm 2015 và ước tăng trưởng bình quân 6,6%/ năm trong giai đoạn 2017 - 2025.

Xu hướng ấm lên của thị trường bất động sản tiếp tục được ghi nhận, khi hầu hết các lĩnh vực trong ngành đều đạt được những tín hiệu khá tốt trong năm 2015 và được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng trong năm 2016. Thị trường bán lẻ tiếp tục diễn biến tốt với tỷ lệ trống duy trì ở mức 10% - 12%. Thị trường văn phòng chờ đón nguồn cung chất lượng cao trong bối cảnh nhu cầu thuê văn phòng sẽ tăng mạnh do nhiều doanh nghiệp nước ngoài sẽ muốn thuê và lập văn phòng trong thành phố. Thị trường nhà ở tiếp tục những tín hiệu tích cực, khi số lượng dự án nhà ở và khu dân cư mới được chào bán và giao dịch thành công liên tục tăng vọt cùng với giá bán được cải thiện trong năm 2015. Cộng với việc các Hiệp định thương mại tự do được ký kết đã thu hút mạnh mẽ dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam, khiến cho nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp, nhà kho, nhà máy, chợ thương mại,.. tại các vùng kinh tế trọng điểm liên tục tăng cao. Đây là cơ hội trực tiếp cho Công ty cổ phần Vinaconex 21 phát huy thế mạnh và kinh nghiệm của mình trong lĩnh vực xây dựng dân



dụng, thi công công trình để mở rộng quy mô hoạt động kinh doanh, gia tăng lợi nhuận và quảng bá thương hiệu của mình.

Một số cải tiến trong chính sách của Nhà nước có tác động tích cực đến ngành xây dựng. Luật Đấu thầu 2013 và Nghị định 63/2014/NĐ-CP quy định, nhà thầu ngoại phải liên doanh hoặc ký hợp đồng với nhà thầu phụ Việt Nam không thấp hơn 30% giá trị gói thầu về tư vấn, xây dựng và hỗn hợp. Đặc biệt, ngày 14/02/2015, Nghị định 15/2015/NĐ-CP về đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP) chính thức được ban hành, nhiều doanh nghiệp xây dựng hạ tầng hồ hởi đón nhận. Điều này hứa hẹn cải thiện khả năng cạnh tranh của nhà thầu trong nước cũng như tăng tính minh bạch trong đấu thầu dự án. Giờ đây Công ty sẽ có nhiều cơ hội hơn tham gia vào các dự án do Nhà nước đầu tư. Bên cạnh đó, Luật Đầu tư công số 49/2014/QH13 sẽ nâng cao hiệu quả vốn đầu tư, khắc phục tình trạng nợ đọng và tăng tính minh bạch trong phân bổ nguồn lực Nhà nước. Theo báo cáo của Chính phủ, tổng số nợ xây dựng cơ bản cả nước 6 tháng/2014 là 44.590 tỷ đồng, giảm 23% so với năm 2013. Việc tạo ra cơ chế để giải quyết nợ đọng xây dựng cơ bản sẽ giải quyết được vấn đề dòng tiền cho không ít doanh nghiệp, bao gồm cả Vinaconex 21.

#### ❖ Nhân tố nội tại của Công ty

Là một đơn vị thành viên của Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam Vinaconex, Công ty Vinaconex 21 được thừa hưởng giá trị thương hiệu hàng đầu trong ngành xây dựng Việt Nam và nhận được sự quan tâm, hỗ trợ mọi mặt trong quá trình hoạt động.

Thương hiệu và uy tín của Công ty đã được khẳng định trên địa bàn Hà Đông - Hà Nội, được các chủ đầu tư và đối tác tin tưởng. Sản phẩm của Công ty luôn đảm bảo được yếu tố chất lượng, tiến độ thi công và giá thành cạnh tranh. Điều này đã tạo ra sự khác biệt và lợi thế cạnh tranh cho Công ty khi tiến hành đàm phán, thương thảo và ký kết các hợp đồng kinh tế.

Sự chỉ đạo xuyên suốt của Hội đồng quản trị cùng với Ban Tổng Giám đốc và sự tin tưởng đến từ các cổ đông hiện hữu là một yếu tố hết sức thuận lợi, giúp cho các hoạt động kinh doanh của Công ty đi đúng hướng.

Công ty đã có kinh nghiệm triển khai thi công các công trình lớn với kết cấu phức tạp, đòi hỏi chất lượng kỹ thuật cao. Đội ngũ quản lý điều hành và trực tiếp thi công của Công ty có kinh nghiệm hoạt động nhiều năm trong nghề và tay nghề năng lực cao, hiểu biết chuyên môn sâu sắc. Bên cạnh đó, hàng năm Công ty luôn chú trọng thực hiện đầu tư nâng cao năng lực thi công, đổi mới trang thiết bị máy móc, áp dụng công nghệ mới hiện đại. Năng lực tài chính của Công ty trong những năm qua luôn có sự phát triển vững mạnh, là minh chứng tốt nhất với các chủ đầu tư.

### 8.2.2. Nhân tố bất lợi

Mặc dù thị trường bất động sản đã có dấu hiệu tích cực song sự phục hồi vẫn diễn ra chậm. Tình hình kinh tế vĩ mô đang phục hồi nhưng chưa thực sự khởi sắc, vẫn còn nhiều khó khăn thách thức, tăng trưởng chung ở mức thấp và vẫn tiềm ẩn biến động giá cả nguyên vật liệu làm giảm mạnh hiệu quả đầu tư của Công ty.

Hiệp định TPP mới được ký kết tháng 10 năm 2015, mở ra một hành lang pháp lý thông thoáng hơn cho những cá nhân, tổ chức nước ngoài muốn đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam. Điều này có thể khiến cho tình hình kinh doanh của Công ty gặp nhiều khó khăn hơn khi vấp phải sự cạnh tranh mạnh mẽ của các doanh nghiệp nước ngoài.

Do thị trường bất động sản là đầu ra chủ yếu của các ngành sản xuất vật liệu xây dựng như thép, xi măng, vật liệu phụ trợ khác... nên ảnh hưởng có tính dây chuyền. Mặc dù lãi suất vay vốn tín dụng gần đây đã được điều chỉnh giảm, nhưng nhiều doanh nghiệp, trong đó có Vinaconex 21 vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay từ các ngân hàng do không đủ điều kiện pháp lý để vay vốn; giá đầu vào của nhiều loại vật tư, nguyên liệu tăng, trong khi giá bán sản phẩm không tăng, hoặc tăng ít làm ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### 8.3. Ý kiến của kiểm toán viên

- Theo Báo cáo kiểm toán số 143.03/2016/BCKT-IFC của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn tài chính Quốc tế ngày 30/03/2016, ý kiến kiểm toán về vấn đề cần nhấn mạnh như sau: “*Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam theo Nghị quyết số 13/NQ/HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 16/12/2015 để phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty. Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thường niên trong năm 2016 của Công ty cổ phần Vinaconex 21 thông qua vấn đề nêu trên*”.
- Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 24/2016/V21/BB-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 04 năm 2016 và Nghị quyết HĐQT số 13/NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 16/12/2015, Hội đồng Quản trị Công ty đã tiến hành điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam cho phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty cũng như phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, chi tiết như sau:
  - ✓ Thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi theo Báo cáo tài chính kiểm toán số 126-15/BC-TC/II-VAE do Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam phát hành vào ngày 30/03/2015. Theo đó, số dự phòng nêu trên được ghi nhận trong Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty với số tiền là 8.089.954.746 đồng. Như vậy, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, chỉ tiêu “Dự phòng nợ phải thu khó đòi” tăng 8.089.954.746 đồng, trên Báo cáo kết quả kinh doanh, chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” tăng

8.089.954.746 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp” giảm đi số tiền tương ứng.

- ✓ Thực hiện hoàn nhập việc trích lập Quỹ dự phòng tài chính và Quỹ đầu tư phát triển về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Theo đó, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014, chỉ tiêu “Quỹ dự phòng tài chính” và chỉ tiêu “Quỹ đầu tư phát triển” giảm lần lượt là 2.487.647.530 đồng và 5.602.307.215 đồng và chỉ tiêu “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” tăng lên số tiền là 8.089.954.745 đồng.
- ✓ Điều chỉnh hồi tố Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014, cụ thể như sau:

Ảnh hưởng của việc Điều chỉnh hồi tố đến Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2014

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>31/12/2014 Trước hồi tố</b>	<b>Điều chỉnh hồi tố</b>	<b>31/12/2014 Sau hồi tố</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>293.635.557.760</b>	<b>(8.089.945.745)</b>	285.545.603.015
<b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>144.474.028.783</b>	<b>(8.089.945.745)</b>	136.384.074.038
4. Dự phòng phải thu khó đòi	139	(884.250.985)	(8.089.945.745)	(8.974.205.730)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>343.442.855.487</b>		<b>335.352.900.742</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>31/12/2014 Trước hồi tố</b>	<b>Điều chỉnh hồi tố</b>	<b>31/12/2014 Sau hồi tố</b>
<b>B. NGUỒN VỐN</b>	<b>400</b>	<b>37.893.339.378</b>	<b>(8.089.945.745)</b>	<b>29.803.384.633</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>37.893.339.378</b>	<b>(8.089.945.745)</b>	<b>29.803.384.633</b>
1. Quỹ đầu tư phát triển	417	12.236.667.938	(5.602.307.215)	6.634.360.723
4. Quỹ dự phòng tài chính	418	2.487.647.530	(2.487.647.530)	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>343.442.855.487</b>		<b>335.352.900.742</b>

Ảnh hưởng của việc Điều chỉnh hồi tố đến Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2014 Trước hồi tố</b>	<b>Điều chỉnh hồi tố</b>	<b>Năm 2014 Sau hồi tố</b>
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	9.415.056.761	8.089.945.745	17.505.011.506
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	2.029.060.887	(8.089.945.745)	(6.060.893.858)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	1.709.047.990	(8.089.945.745)	(6.380.906.755)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	447.476.602	(8.089.945.745)	(7.642.478.143)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	<b>263</b>		<b>(4.496)</b>

Ảnh hưởng của việc Điều chỉnh hồi tố đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2014 (theo phương pháp gián tiếp)

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Năm 2014 Trước hồi tố</b>	<b>Điều chỉnh hồi tố</b>	<b>Năm 2014 Sau hồi tố</b>
-----------------	--------------	------------------------------	--------------------------	----------------------------

<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>1. Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.709.047.990</b>	<b>(8.089.945.745)</b>	<b>(6.380.906.755)</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
Các khoản dự phòng	03	-	8.089.945.745	8.089.945.745

## 9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành khác

### 9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty cổ phần Vinaconex 21 là đơn vị thành viên của Tổng Công ty cổ phần Vinaconex, là đơn vị có bề dày kinh nghiệm và có nhiều thành tích trong lĩnh vực xây lắp, sản phẩm của công ty được nhiều khách hàng tin nhiệm và tin dùng. Vị thế Công ty ngày càng được khẳng định trong Tổng công ty nói riêng cũng như trong toàn ngành xây dựng nói chung. Dịch vụ xây lắp và sản phẩm bê tông thương phẩm của Công ty đã khẳng định được thương hiệu và chiếm được sự tin nhiệm của khách hàng và đối tác. Bên cạnh vai trò làm chủ đầu tư đối với các dự án kinh doanh bất động sản có quy mô lớn, trong hoạt động thi công xây lắp Công ty cũng đã trúng thầu và được phép triển khai các công trình trọng điểm quốc gia. Đây là minh chứng rõ ràng nhất cho vị thế hiện tại của Công ty trong Tổng công ty Vinaconex và so với các doanh nghiệp xây dựng khác.

Vị thế của Công ty được xây dựng dựa trên uy tín, thương hiệu và khả năng tài chính vững mạnh. Công ty đã từng bước khẳng định được sự phát triển bền vững, tạo một chỗ đứng vững chắc trong ngành xây dựng Việt Nam.

### 9.2. Triển vọng phát triển của ngành

#### ❖ Những thuận lợi cho sự phát triển ngành

Lĩnh vực xây dựng dân dụng trong thời gian tới sẽ được hỗ trợ bởi Luật Nhà ở (sửa đổi) 2014. Cụ thể, Luật Nhà ở 2014 cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam, dự kiến sẽ là lực đẩy quan trọng trong thị trường BĐS Việt Nam... Cuối năm 2015, thị trường xây dựng ở nước ta có nhiều bứt phá, thu hút các doanh nghiệp nước ngoài đầu tư nguồn vốn khá lớn chủ yếu từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Đài Loan, Trung Quốc, EU, Hoa Kỳ và Canada.

Việc Việt Nam ký kết Hiệp định thương mại tự do với Liên minh châu Âu đầu năm 2015 là điều kiện thuận lợi cho ngành xây dựng phát triển hơn khi được các nước Đức, Bỉ, Hà Lan,

Pháp và Tây Ban Nha chịu bỏ một nguồn vốn khá cao vào các công trình cao ốc, tòa nhà lớn, trung tâm thương mại,... trên khắp các tỉnh thành trọng điểm của cả nước (Tp.HCM, Hà Nội, Hải Phòng, Cần Thơ, Đà Nẵng,...). Bên cạnh đó, các doanh nghiệp Hoa Kỳ cũng đầu tư trực tiếp vào các nhà máy, xưởng dệt may, hóa dầu, linh kiện điện tử. Hong Kong, Virgin Islands, Singapore cũng thực hiện chiến lược quảng bá thương hiệu của mình bằng cách đầu tư nguồn vốn vào các công trình hạ tầng và còn thu mua một số vật liệu xây dựng trong nước. Những chính sách này sẽ hỗ trợ người dân Việt Nam trong việc xây dựng hệ thống nước sạch, hệ thống thoát nước cho khu đô thị.

Tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng những năm gần đây đã tăng mạnh trở lại và được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng trong tương lai, với nền tảng cơ bản là tốc độ đô thị hóa ngày càng được cải thiện, hình thành các dự án đô thị và khu đô thị mới. Đến nay, những tòa tháp được coi là biểu tượng cho sự tăng trưởng kinh tế như Keangnam Hà Nội, Landmark Tower, Lotte Center hay Bitexco Financial... đã đánh dấu sự chuyển mình mạnh mẽ trong diện mạo kiến trúc đô thị và tạo nên những điểm nhấn đô thị ở nước ta.

Như đã phân tích, tăng trưởng của ngành xây dựng có tương quan trực tiếp và chặt chẽ với sự phát triển của thị trường bất động sản. Trong bối cảnh nền kinh tế dần tăng trưởng ổn định, với mức lạm phát được kiểm soát an toàn, kết hợp với thu nhập trong dân cư được cải thiện đã tác động tích cực đến nhu cầu tiêu thụ nhà ở, qua đó càng đẩy mạnh phát triển thị trường xây dựng dân dụng. Lãi suất tăng nhẹ nhưng vẫn duy trì ở mức thấp, kích thích sự phục hồi của thị trường bất động sản, hỗ trợ xây dựng công trình và nhu cầu mua nhà ở trong dân cư. Theo thống kê từ Ngân hàng Nhà nước, dư nợ tín dụng trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản ghi nhận tốc độ tăng trưởng cao hơn so với tổng dư nợ của toàn bộ nền kinh tế. Lãi suất tiếp tục duy trì ở mức thấp tạo điều kiện cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản mở rộng hoạt động kinh doanh của mình.

Thu hút dòng vốn FDI trong lĩnh vực xây dựng dân dụng, bất động sản và công nghiệp được kỳ vọng tăng trưởng nhờ tác động tích cực từ các Hiệp định thương mại tự do. Trong năm 2015, Việt Nam đã đàm phán và gia nhập thành công vào các Hiệp định thương mại tự do quan trọng, tiêu biểu như EVFTA (Việt Nam - Liên minh châu Âu), VKFTA (Việt Nam - Hàn Quốc), Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định đối tác kinh tế toàn diện khu vực (RCEP). Chính điều này là động lực thúc đẩy lượng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam ngày càng gia tăng. Theo thống kê từ Cục đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tổng vốn FDI đăng ký mới và cấp thêm có xu hướng tăng nhanh trong vài năm trở lại đây, trong đó ngoài lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng thu hút được một lượng vốn đáng kể. Thu hút FDI trong lĩnh vực sản xuất, bất động sản làm tăng nhu cầu về nhà ở, nhà xưởng tạo nguồn dự án lớn cho các doanh nghiệp trong ngành xây dựng.



Dòng vốn FDI thu hút được trong ngành công nghiệp chế biến, chế tạo lớn kích thích nhu cầu xây dựng nhà xưởng và khu công nghiệp. Cụ thể, dòng vốn đầu tư vào lĩnh vực chế biến, chế tạo chiếm đến 70% trong cơ cấu vốn FDI, với số lượng các dự án mới tăng thêm chiếm lợi thế tuyệt đối. Nhu cầu xây dựng nhà xưởng, nhà kho, sân bãi,... vì thế cũng gia tăng mạnh mẽ, đặc biệt đối với các ngành được hưởng lợi thế thương mại từ các hiệp định thương mại tự do như dệt may, thủy sản, khu công nghiệp, logistic. Ngay đầu năm 2016, đã có một vài dự án lớn được cấp giấy chứng nhận đầu tư như dự án nhà máy dệt may của công ty Mapple (Singapore) với tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 110 triệu USD, kế hoạch đầu tư dự án của Amata (Thái Lan) ở Quảng Ninh và Đồng Nai với quy mô vốn lên đến hàng tỷ USD, dự án nâng thêm 500 triệu USD vốn đầu tư tại Việt Nam của Jabil Circuit (Mỹ). Như vậy, ngoài dòng vốn FDI trực tiếp vào lĩnh vực xây dựng, dòng vốn FDI chảy vào lĩnh vực bất động sản và sản xuất sẽ tạo nguồn lợi lớn cho hầu hết doanh nghiệp xây dựng trong nước, đẩy mạnh khả năng tăng trưởng và triển vọng khả quan cho ngành.

#### ❖ **Xu hướng phát triển của ngành xây dựng Việt Nam đến năm 2020 - 2025**

- Phát triển mạnh mẽ kết cấu hạ tầng trên quy mô lớn, trước hết là về năng lượng, giao thông, cấp nước và vệ sinh;
- Thực hiện ngày càng nhiều các dự án có vốn đầu tư nước ngoài;
- Phát triển mạnh mẽ các đô thị và vùng đô thị, đáp ứng nhu cầu về hạ tầng và nhà ở;
- Xúc tiến các dự án về bảo vệ môi trường;
- Tham gia mạnh vào thị trường xây dựng nước ngoài.

#### ❖ **Các rủi ro của ngành**

Những lo ngại về việc giảm bớt nguồn cung trong phân khúc bất động sản nhà ở thời gian gần đây đã làm ảnh hưởng đáng kể đến nguồn dự án trong lĩnh vực xây dựng dân dụng. Theo dự báo từ Tập đoàn kinh doanh bất động sản đa quốc gia CBRE, nguồn cung nhà ở, sẽ tăng không nhiều, thậm chí là có xu hướng giảm trong một vài năm tới. Tỷ lệ tiêu thụ năm 2016 được dự báo sẽ chậm hơn năm 2015 do giá bán cao hơn, người dân có nhu cầu mua nhà chưa thể thích ứng ngay được. Điều này sẽ khiến thị trường nhà ở tiếp tục giảm nhiệt trong hai năm tiếp theo. Xu hướng giữ nguyên nguồn cung trong năm 2016 và giảm trong vòng 2 năm tới, trên thực tế sẽ ảnh hưởng nhiều đến nguồn dự án cũng như tốc độ tăng trưởng của hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng dân dụng. Tuy nhiên cũng phải thừa nhận rằng, đa phần hoạt động của các doanh nghiệp này không chỉ đơn thuần tập trung trong một lĩnh vực nhất định, mà họ còn tích cực tìm kiếm các cơ hội kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác như xây dựng khu công nghiệp, cơ sở hạ tầng, khu văn phòng, khu nghỉ dưỡng,... để tối đa hóa doanh thu và lợi nhuận. Vì vậy nên mặc dù triển vọng về nhà ở xây dựng suy giảm trong thời gian tới, nhưng các doanh nghiệp trong ngành xây dựng vẫn có khả năng bù đắp được các rủi ro này bằng việc tham gia vào các dự án khác.

Mặt khác, các khoản chi phí phát sinh thực tế của dự án có thể cao hơn so với dự toán của doanh nghiệp sẽ ảnh hưởng đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh. Ngoài những yếu tố liên quan đến trình độ quản lý, tay nghề và năng lực của đội ngũ thi công, tiến độ của các công trình xây dựng phụ thuộc khá nhiều vào quy trình giải phóng mặt bằng, điều kiện tự nhiên và sự sẵn có của nguyên vật liệu. Chỉ cần một yếu tố không thuận lợi bất kỳ phát sinh trong quá trình thi công có thể gây ảnh hưởng đến giá trị công trình, làm gia tăng thêm các khoản chi phí và tăng mức vốn đầu tư so với dự toán. Trên thực tế có không ít các dự án bị đội vốn lên gấp nhiều lần so với kế hoạch ban đầu do chịu tác động từ các vấn đề về tỷ giá hoặc gặp trở ngại trong quy trình giải phóng hợp đồng, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả lợi nhuận của các nhà thầu thi công công trình cũng như chủ đầu tư.

### **9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Theo kế hoạch định hướng của HĐQT, Công ty sẽ tiếp tục duy trì và ổn định tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tạo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động. Tiếp tục đầu tư vào chất xám để làm chủ được công nghệ mới. Chủ động về nhân sự để nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty và đảm bảo thắng lợi mỗi khi tham gia đấu thầu thi công các công trình.

Công ty tiếp tục chủ động các nguồn lực tài chính, sử dụng hiệu quả nguồn vốn tự có cũng như các nguồn vốn huy động trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Đầu tư thêm các thiết bị cần thiết để nâng cao hơn nữa năng lực sản xuất, năng lực thi công nhằm hạn chế hao phí sức người, sức của, tăng tính hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trong thời gian tới, Vinaconex 21 tiếp tục hoạt động với định hướng nâng cao năng lực cạnh tranh, mở rộng thị trường và đa dạng hóa sản phẩm. Đồng thời Công ty cũng đã đề ra chiến lược đầu tư trung và dài hạn: “Xây lắp là trọng điểm, đầu tư kinh doanh bất động sản là chủ yếu, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng là mũi nhọn.”

Chiến lược của Vinaconex 21 hướng đến các mục tiêu dài hạn và sự phát triển bền vững, tạo động lực giúp Công ty sẵn sàng đón nhận các xu hướng đầu tư trong giai đoạn 2016 - 2020, đồng thời tận dụng được các thuận lợi mang lại từ thị trường bất động sản, thị trường xây dựng cơ bản và thị trường vật liệu xây dựng. Chiến lược này được kỳ vọng sẽ giúp Vinaconex 21 đón nhận được các dự án, hợp đồng cung cấp sản phẩm dịch vụ mới, gia tăng cơ hội hợp tác thành công với các doanh nghiệp trong nước, nước ngoài, nắm bắt được cơ hội từ nguồn vốn FDI.

## **10. Chính sách với người lao động**

### **10.1. Số lượng và cơ cấu lao động**

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là 320 người. Cơ cấu lao động của Công ty như sau:

**Bảng 13: Cơ cấu lao động của Công ty**

Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>		
1. Trên đại học	5	1,56%
2. Đại học, cao đẳng	54	16,8%
3. Trung cấp	23	7,1%
4. Khác (Lao động phổ thông)	238	74,5%
<b>Tổng cộng</b>	<b>320</b>	<b>100,00%</b>
<b>Phân theo phân công lao động</b>		
1. Hội đồng quản trị/Ban Tổng Giám đốc	5	1,56%
2. Lao động quản lý	28	8,7%
3. Lao động trực tiếp	287	89,74%
<b>Tổng cộng</b>	<b>320</b>	<b>100,00%</b>
<b>Phân theo thời gian hợp đồng</b>		
1. Hợp đồng không xác định thời hạn	122	38,12%
2. Hợp đồng có thời hạn	138	43,1%
3. Hợp đồng dưới 01 năm, hợp đồng thử việc, thực tập sinh	60	18,78%
<b>Tổng cộng</b>	<b>320</b>	<b>100,00%</b>
<b>Phân theo giới tính</b>		
1. Nam	283	88,4%
2. Nữ	37	11,6%
<b>Tổng cộng</b>	<b>320</b>	<b>100,00%</b>

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

## 10.2. Chính sách đào tạo, lương, thưởng, trợ cấp



### ❖ Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo cho người lao động luôn được Công ty chú trọng. Hàng năm Công ty đều tổ chức lớp đào tạo và chương trình tập huấn nâng cao năng lực tay nghề của đội ngũ cán bộ công nhân viên. Bên cạnh đó, Công ty luôn gửi các cán bộ có thành tích xuất sắc và năng lực tốt đi tham gia vào các lớp bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ do Tổng Công ty Vinaconex tổ chức hoặc do các trường đại học, trung tâm dạy nghề mở để nâng cao tay nghề, nghiệp vụ và kiến thức chuyên môn. Ngoài ra Công ty cũng thường xuyên tổ chức những chuyến tham quan cho đội ngũ lao động của mình để tìm hiểu các mô hình kỹ thuật ứng dụng công nghệ mới trong xây dựng và xây lắp để họ làm quen và nâng cao trình độ công nghệ trong toàn Công ty.

### ❖ Chính sách lương, thưởng

Công ty đã ban hành quy chế tiền lương, thưởng dựa trên sự đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của Công ty. Chính sách tiền lương, thưởng của Công ty được thanh toán, chi trả trên nguyên tắc “Làm công việc nào thì hưởng lương công việc đó”. Hiện tại tiền lương của Công ty đang chi trả cho người lao động bao gồm 2 phần: Tiền lương cơ bản và tiền lương tính theo sản phẩm. Tiền lương cơ bản dựa trên mức lương cơ bản của Nhà nước nhân với hệ số lương của người lao động được hưởng. Tiền lương tính theo sản phẩm căn cứ vào hệ số chức vụ và vị trí công tác của từng người, hệ số này được bình bầu và quyết định bởi hội đồng nâng lương của Công ty hàng năm. Đối với các khoản tiền thưởng, Công ty thực hiện chế độ thưởng đối với người lao động theo quy chế lương thưởng tại Công ty. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý, trong năm, và kết quả phân phối lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông quyết định, người lao động tại Công ty được hưởng chế độ thưởng khác nhau theo ngày lễ, Tết hoặc theo thành tích xuất sắc,... Hiện tại Công ty đang nghiên cứu áp dụng chính sách tiền lương và thưởng mới để đảm bảo được thu nhập ổn định hơn cho người lao động trong thời kỳ mới.

### ❖ Chính sách trợ cấp

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về trợ cấp đối với người lao động theo đúng quy định hiện hành. Hiện tại, Công ty đang áp dụng trợ cấp đối với một số đối tượng theo luật định như trợ cấp thai sản, trợ cấp ốm đau, trợ cấp lương hưu, trợ cấp thất nghiệp, ... Ngoài việc trợ cấp cho các đối tượng theo quy định tại Bộ Luật Lao động, Công ty đã và đang tham gia trợ cấp, hỗ trợ cho các nạn nhân chiến tranh, trợ cấp cho các đối tượng gặp thiên tai địch họa. Trong thời gian tới Công ty sẽ kết hợp với Đoàn thanh niên thực hiện trợ cấp đối với một số bà mẹ Việt Nam anh hùng hoặc trợ cấp cho một số đối tượng thuộc vùng sâu, vùng xa...

Nhìn chung, các chính sách đối với người lao động của Công ty cổ phần Vinaconex 21 thực hiện trong những năm qua đã thực sự đem lại hiệu quả, tạo ra sự cạnh tranh thi đua

trong công việc, tạo động lực và giữ vững niềm tin nơi người lao động để họ tiếp tục gắn bó và cống hiến hết mình cho Công ty.

## 11. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện việc chi trả cổ tức theo quy định tại Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Theo đó, cổ tức sẽ được Công ty công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã xin ý kiến tại Đại hội đồng cổ đông. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty. Việc chi trả cổ tức sẽ được tiến hành khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành xong các nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

Năm 2015, Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ 8%.

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

### 12.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

*12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh*

**Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu hợp nhất**

*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Nguồn vốn	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm 2015/2014	Quý I/2016
1	Vốn điều lệ	17.000	40.000	135,3%	40.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	3.300	3.300	0,0%	3.300
3	Các quỹ	6.634	7.082	3,0%	7.082
4	LNST chưa phân phối	2.869	3.520	114,37%	3.541

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)*

### 12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

TSCĐ được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty áp dụng phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

**Bảng 15: Số năm khấu hao TSCĐ**

TT	Nhóm tài sản	Số năm khấu hao
1	Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 49 năm
2	Máy móc thiết bị	05 - 07 năm
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 08 năm
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
5	Tài sản cố định hữu hình khác	08 năm

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 - CTCP Vinaconex 21)

### 12.1.3. Mức thu nhập bình quân

Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Tổng Giám đốc tiến hành kiện toàn bộ máy quản lý của Công ty nhằm phục vụ tốt nhất việc điều hành và đảm đương nhiệm vụ kinh doanh của Công ty. Bên cạnh đó Công ty cũng đã xây dựng phương án trả lương mới phù hợp hơn với thực tế và tạo động lực cho người lao động. Mức thu nhập bình quân của người lao động Công ty Vinaconex 21 đạt mức 5.100 triệu đồng/tháng, vượt 13,33% so với chỉ tiêu đề ra.

### 12.1.4. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn

Tính đến nay, Công ty cổ phần Vinaconex 21 luôn đảm bảo thanh toán đúng và đầy đủ các khoản nợ đến hạn phải trả và không có nợ quá hạn.

### 12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Thực hiện chủ trương của Hội đồng quản trị Công ty và để duy trì uy tín trên thị trường của mình, Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Riêng với nghĩa vụ tài chính, hiện tại Công ty không có các khoản thuế và các khoản phải nộp Nhà nước nào quá hạn phải trả.

**Bảng 16: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**
*Đơn vị: Triệu đồng*

TT	Khoản mục	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
1	Thuế GTGT đầu ra	28.684	20.268	18.039
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.402	1.706	1.715
3	Thuế thu nhập cá nhân	4	3	3
4	Các loại thuế, phí, lệ phí khác	1.039	257	202
<b>Tổng cộng</b>		<b>33.129</b>	<b>22.234</b>	<b>19.959</b>

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)*
**12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định**

Theo Điều lệ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015, các quỹ năm 2015 được trích lập theo đúng quy định và phương án trích lập chi tiết như sau:

**Bảng 17: Các khoản kê trích lập các quỹ năm 2015**
*Đơn vị: VND*

TT	Nội dung	Số tiền
1	Quỹ đầu tư phát triển	7.081.837.325
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-
3	Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	-

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán Công ty cổ phần Vinaconex 21)*
**12.1.7. Tình hình nợ vay**
**Bảng 18: Tình hình nợ vay Công ty**
*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	31/03/2016
Vay và nợ ngắn hạn (*)	91.784	85.036	-7,35	82.008
Vay và nợ dài hạn (**)	4.897	-	0	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>96.681</b>	<b>85.036</b>	<b>-12,04</b>	<b>82.008</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)*

(\*) Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn Công ty tính đến 31/12/2015

**Bảng 19: Các khoản vay và nợ ngắn hạn**
*Đơn vị: Triệu đồng*

Khoản vay	31/12/2014	31/12/2015
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>76.105</b>	<b>69.459</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Tây	76.105	69.459
Công ty Tài chính cổ phần Vinaconex - Viettel	-	-
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>15.679</b>	<b>15.577</b>
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	15.679	15.577
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>91.784</b>	<b>85.036</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 - CTCP Vinaconex 21)*

(\*\*) Chi tiết các khoản vay và nợ dài hạn tính đến 31/12/2015

**Bảng 20: Các khoản vay dài hạn**
*Đơn vị: Triệu đồng*

	31/12/2014	31/12/2015
<b>Vay dài hạn</b>	<b>4.897</b>	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thái Hà	4.897	-

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 - CTCP Vinaconex 21)*

Công ty chủ yếu sử dụng vốn vay để phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi vay được ghi nhận đầy đủ vào chi phí tài chính theo quy định. Công ty luôn thực hiện các nghĩa vụ nợ đúng hạn và cho đến nay không phát sinh bất kỳ khoản nợ quá hạn nào.

#### 12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

**Bảng 21: Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty**
*Đơn vị: Triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	% tăng giảm 2015/2014	31/03/2016
Phải thu khách hàng (*)	124.481	119.520	-3,99	109.259
Trả trước cho người bán	18.337	20.261	10,49	25.560
Phải thu ngắn hạn khác	10.783	25.740	138,71	27.614
Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi	(8.974)	(9.055)	0,9	(9.055)

<b>Tổng cộng</b>	<b>144.627</b>	<b>156.465</b>	<b>8,2</b>	<b>153.378</b>
------------------	----------------	----------------	------------	----------------

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)

(\*) Chi tiết các khoản phải thu khách hàng

**Bảng 22: Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng**

Đơn vị: Triệu đồng

<b>Khoản phải thu</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>31/03/2016</b>
Ban QL Các Dự Án Công Trình Xây Dựng Số II – Sở Xây Dựng Thanh Hóa	18.191	34.302	28.422
Công ty TNHH Đầu Tư Quảng Long Thanh Hóa	11.420	11.420	11.420
Các khách hàng khác	94.870	73.798	69.417
<b>Tổng cộng</b>	<b>124.481</b>	<b>119.520</b>	<b>109.259</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)

**Bảng 23: Các khoản phải trả ngắn hạn của Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>% tăng giảm</b>	<b>31/03/2016</b>
Vay và nợ ngắn hạn	91.784	85.036	-6,9	82.008
Phải trả người bán	81.625	76.778	-5,94	78.958
Người mua trả tiền trước	17.191	20.398	18,66	17.034
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	33.129	22.234	-32,89	19.959
Phải trả người lao động	6.322	9.296	47,04	7.402
Chi phí phải trả	1.373	1.676	22,07	1.337
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	69.189	30.891	-55,35	40.661
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	36	-	-100	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	19	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>300.649</b>	<b>246.328</b>	<b>-19,74</b>	<b>247.359</b>

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)

**Bảng 24: Các khoản phải trả dài hạn của Công ty**

Đơn vị: Triệu đồng

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2015</b>	<b>% tăng giảm</b>	<b>31/03/2016</b>
-----------------	-------------------	-------------------	--------------------	-------------------

			2015/2014	
Phải trả dài hạn người bán	-	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	3	3	0	3
Vay và nợ dài hạn	4.897	-	-100	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.900</b>	<b>3</b>	<b>-99,94</b>	<b>3</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)

## 12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 25: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty**

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1/ Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0,94	1,03
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,49	0,66
2/ Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	0,91	0,82
+ Hệ số nợ/VCSH (lần)	10,25	4,57
3/ Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	1,39	1,32
+ Doanh thu thuần/tổng tài sản (lần)	0,72	0,55
4/ Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số LNST/DTT (%)	-3,15	0,65
+ Hệ số LNST/VCSH (ROE) (%)	-25,64	2,03
+ Hệ số LNST/TTS (ROA) (%)	-2,27	0,36
+ Hệ số LNHKD/DTT (%)	-2,49	0,92
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cổ phần)	262,94	167,75

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 - CTCP Vinaconex 21)

Về khả năng thanh toán: Năm 2014, 2015 khả năng thanh toán của Công ty vẫn được duy trì tương đối tốt. Năm 2015, các hệ số thanh toán tăng so với năm 2014 do công ty thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ để khẩn trừ công nợ, làm tài khoản nợ tại ngày 31/12/2015 giảm mạnh.



Để có kết luận chính xác về khả năng thanh toán của Công ty, ta cần xem xét đến kết cấu của từng loại tài sản ngắn hạn. Nếu Công ty có nhiều tài sản dưới dạng vốn bằng tiền hoặc các khoản phải thu thì khả năng thanh toán nợ sẽ được đánh giá cao hơn, do khi đó các tài sản sẽ khả năng chuyển đổi thành tiền nhanh hơn. Điều này được phản ánh thông qua hệ số thanh toán nhanh. Do đặc thù của ngành xây dựng, tài sản lưu động thường chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản, tập trung chủ yếu ở các khoản phải thu và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, bởi vậy tuy có hệ số khả năng thanh toán nhanh nhỏ hơn 1 nhưng Công ty không gặp nhiều trở ngại trong việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của mình.

*Về cơ cấu vốn:* Các hệ số thuộc nhóm chỉ tiêu này đều cho thấy các khoản nợ chiếm một tỷ trọng lớn trong cơ cấu vốn của Công ty. Điều này phù hợp với thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty hầu hết trong lĩnh vực xây dựng và xây lắp dân dụng, thường xuyên phát sinh nhu cầu vốn lớn trong ngắn hạn, vì vậy nguồn tài trợ chủ yếu của Công ty sẽ xuất phát từ nợ vay.

Qua đợt phát hành thành công 2.300.000 cổ phiếu để cân trừ công nợ, tổng vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 40 tỷ đồng. Tuy nhiên so với các doanh nghiệp khác trong ngành, mức vốn góp của Công ty vẫn tương đối hạn chế và quy mô vẫn còn nhỏ. Công ty đang tích cực tìm kiếm phương án tái cơ cấu nguồn vốn, và bước đầu đạt được những thành công nhất định khi hệ số Nợ/Vốn CSH đã giảm 1 nửa trong năm 2015 so với 2014.

*Về năng lực hoạt động:* Trong vòng 3 năm vừa qua (2013 - 2015) năng lực hoạt động của Công ty được duy trì tương đối tốt. Chỉ số vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản đều tăng lên là minh chứng rõ ràng cho sự tăng trưởng trong năng lực hoạt động của Công ty Vinaconex 21.

Vòng quay hàng tồn kho là số lần mà hàng hóa nằm trong kho của doanh nghiệp được bán ra trong kỳ kế toán, là tiêu chuẩn để các nhà quản lý đánh giá xem công ty mình sử dụng hàng tồn kho có hiệu quả hay không. Chỉ số này của Vinaconex 21 năm 2015 giảm nhẹ so với năm 2014, tuy nhiên nếu mở rộng phạm vi thời gian nghiên cứu về năm 2013, sẽ thấy chỉ số này tăng khá nhanh trong giai đoạn 2013-2015, cho thấy Công ty có tốc độ luân chuyển hàng tồn kho nhanh, giảm được vốn đầu tư cho hàng hóa dự trữ, rút ngắn chu kỳ chuyển đổi hàng hóa dự trữ thành tiền mặt, vì thế sẽ đẩy nhanh tốc độ thu hồi vốn và làm tăng khả năng thanh toán cho Công ty. Kết quả này đặc biệt có ý nghĩa trong bối cảnh Công ty đang dần chuyển đổi cơ cấu doanh thu của mình sang các hoạt động kinh doanh sản phẩm vật liệu xây dựng và bê tông thương phẩm, tránh phụ thuộc quá nhiều vào hoạt động xây lắp. Bên cạnh đó chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản của Công ty cũng tăng lên cho thấy Công ty đang tận dụng hiệu quả tài sản của mình trong việc tạo ra doanh thu, quay vòng tài sản nhanh và thu hồi vốn tốt.



*Về khả năng sinh lời:* Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty đều ở mức tốt và đạt được sự tăng trưởng đáng kể trong năm 2015. Cụ thể, chỉ tiêu LNST/Doanh thu thuần, ROA, ROE đều tăng trưởng nhanh: LNST trên doanh thu thuần từ -3,15% đã tăng lên 0,65% vào năm 2015; hệ số ROE cũng tương tự khi tăng lên 2,03%. Trong khi đó, hệ số ROA tăng từ -2,27% năm 2014 lên 0,36% năm 2015. Trong điều kiện Công ty tăng tổng số vốn góp từ 17 tỷ lên 40 tỷ đồng khiến cho vốn chủ sở hữu tăng lên, ROE của công ty vẫn tăng trưởng cho thấy khả năng sinh lợi từ hoạt động kinh doanh trên đồng vốn bỏ ra của Vinaconex 21 ngày càng được nâng cao. Hệ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng tăng trưởng tốt, năm 2014 tăng gần 4 lần so với năm 2013 (từ 71,76 đồng/cổ phiếu lên đến 262,94 đồng/cổ phiếu). Sang năm 2015 chỉ số này giảm đi đôi chút do Công ty phát hành cổ phiếu để cân trừ công nợ khiến EPS bị pha loãng, giảm xuống mức 167,75 đồng/cổ phiếu. Nhưng nhìn chung EPS của Công ty vẫn ở mức khá so với trung bình ngành và được duy trì ổn định.

### **13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

#### **13.1. Hội đồng quản trị**

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chủ tịch HĐQT
Ông Ngô Văn Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Huy Cường	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Đức Hạnh	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Bá Hanh	Thành viên HĐQT

#### **Ông Nguyễn Xuân Việt**

<i>Họ và tên:</i>	Nguyễn Xuân Việt
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	17/06/1968
<i>Nơi sinh:</i>	Thị xã Sơn Tây, Hà Tây
<i>CMND:</i>	111257053
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 118 Lê Lợi, thị xã Sơn Tây, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Thạc sĩ xây dựng
<i>Quá trình công tác:</i>	

✓ 07/2013 - nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Vinaconex 21
✓ 17/03/2012 - 7/2013	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Vinaconex 21
✓ 18/10/2011 - 16/03/2012	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Xây dựng số 21
✓ 12/2001 - 17/10/2011	Giám đốc Công ty Xây dựng số 21
✓ 05/2000 - 11/2001	Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Khu Nam
✓ 12/1998 - 04/2000	Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Khu Bắc
✓ 12/1993 - 11/1998	Đội trưởng Công ty Xây dựng Khu Bắc
✓ 10/1990 - 11/1993	Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây dựng Khu Bắc

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:* Chủ tịch Hội đồng quản trị

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không

*Số CP nắm giữ hiện tại* 1.029.000 CP

✓ *Đại diện sở hữu:* 0 CP

✓ *Cá nhân sở hữu:* 1.029.000 CP

*Các cam kết nắm giữ* Không có

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Thắng  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Tên cá nhân: Đoàn Thị Nhung  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Vợ* Tên cá nhân: Trần Thu Thủy  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Pha  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Đỗ Huyền Linh  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Thu Nguyệt Hà  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Khánh  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Vũ  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em dâu* Tên cá nhân : Ngô Thị Hoàng Yến  
Năm giữ : 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

### **Ông Ngô Văn Dũng**

*Họ và tên:* Ngô Văn Dũng

*Giới tính:* Nam

*Ngày tháng năm sinh:* 01/05/1959

*Nơi sinh:* Đồng Tân, Ứng Hòa, Hà Nội

*CMND:* 112148248

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Địa chỉ thường trú:* xã Đồng Tây, huyện Ứng Hòa, Hà Nội

*Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

*Quá trình công tác:*

- ✓ 17/03/2012 - nay Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
- ✓ 18/10/2011 - 16/03/2012 Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP xây dựng số 21
- ✓ 01/1999 - 17/10/2011 Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 21
- ✓ 04/1987 - 12/1998 Đội trưởng Đội xây dựng Công ty Xây dựng Khu Nam
- ✓ 02/1984 - 03/1987 Thượng sĩ - Quân đội nhân dân Việt Nam
- ✓ 07/1979 - 01/1984 Cán bộ Công ty Than Uông Bí

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:* Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không

Số CP nắm giữ hiện tại: 35.400 CP

✓ Đại diện sở hữu: 0 CP

✓ Cá nhân sở hữu: 35.400 CP

Các cam kết nắm giữ: Không có

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* Tên cá nhân: Ngô Văn Hùng  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Tên cá nhân: Phạm Thị Kiềm  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Vợ* Tên cá nhân: Nguyễn Thị Vân  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Ngô Thị Ngọc Hà  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Ngô Thị Ngọc Linh  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Ngô Thị Uyên  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Ngô Thị Xuyên  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Ngô Thị Thuyên  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Ngô Thị Quyên  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Ngô Văn Sỹ  
Năm giữ: 80 CP, chiếm 0,002% vốn điều lệ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

**Ông Nguyễn Huy Cường**

*Họ và tên:* Nguyễn Huy Cường

*Giới tính:* Nam

*Ngày tháng năm sinh:* 21/04/1978

*Nơi sinh:* Đông Xuân, Sóc Sơn, Hà Nội

*CMND:* 012536485

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Địa chỉ thường trú:* xã Đông Xuân, huyện Sóc Sơn, Hà Nội

*Trình độ chuyên môn:* Thạc sỹ xây dựng

*Quá trình công tác:*

✓ 07/2013 - nay	Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc CTCP Vinaconex 21
✓ 17/03/2012 - 7/2013	Thành viên HĐQT – Tổng Giám đốc CTCP Vinaconex 21
✓ 18/10/2011 - 16/03/2012	Thành viên HĐQT – Phó TGD Công ty CP Vinaconex 21
✓ 2009 - 17/10/2011	Thành viên HĐQT – Phó TGD Công ty CP Xây dựng số 21
✓ 2007 - 2009	Phó Giám đốc Công ty CP Xây dựng số 21
✓ 2002 - 2007	Trưởng Phòng dự án Công ty CP Xây dựng số 21 Nhân viên Phòng kinh doanh Công ty CP Xây dựng số 21

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:* Thành viên HĐQT - TGD Công ty CP Vinaconex 21

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không

*Số CP nắm giữ hiện tại:* 205.308 CP

✓ Đại diện sở hữu:	0 CP
✓ Cá nhân sở hữu:	205.308 CP

*Các cam kết nắm giữ* Không có

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- Mối quan hệ: Bố đẻ* Tên cá nhân: Nguyễn Huy Túc  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Tên cá nhân: Dương Thị Đường

- *Mối quan hệ: Vợ*  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Hoàng Thị Ngọc Diệp  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
Tên cá nhân: Nguyễn Ngọc Mai  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột*  
Tên cá nhân: Nguyễn Huy Khang  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hiền  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
Tên cá nhân: Nguyễn Thị Minh Xuyên  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột*  
Tên cá nhân: Nguyễn Thị Kim Dung  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em rể*  
Tên cá nhân: Vũ Nhật Quang  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

### **Ông Vũ Đức Hạnh**

*Họ và tên:* Vũ Đức Hạnh  
*Giới tính:* Nam  
*Ngày tháng năm sinh:* 01/05/1972  
*Nơi sinh:* Kim Thư, Thanh Oai, Hà Nội  
*CMND:* 111343161  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Địa chỉ thường trú:* xã Kim Thư, huyện Thanh Oai, Hà Nội  
*Trình độ văn hóa* 12/12  
*Trình độ chuyên môn:* Kỹ sư xây dựng

*Quá trình công tác:*

- ✓ 08/07/2013 – nay Thành viên HĐQT- Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Vinaconex 21
- ✓ 29/03/2013 - 07/2015 Thành viên HĐQT Công ty CP Vinaconex 21
- ✓ 08/2012 - 03/2013 Chỉ huy trưởng gói thầu C3 + C4 Trung tâm TM Big C Việt Trì - Công ty CP Vinaconex 21
- ✓ 05/2012 - 08/2012 Trưởng Ban điều hành - Chỉ huy trưởng công trình Trung tâm Triển Lãm - Hội chợ - Quảng cáo Thanh Hóa
- ✓ 05/2011 - 05/2012 Phó Ban điều hành CT Trung tâm TM Big C Thanh Hóa - Công ty CP Xây dựng số 21
- ✓ 06/2009 - 05/2011 Phó Ban XD và Xây lắp số 5 - Công ty CP Xây dựng và Phát triển kinh doanh - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
- ✓ 06/2006 - 06/2009 Đội XD số 5 - Công ty CP Xây dựng và Phát triển kinh doanh - Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn
- ✓ 2004 - 2006 Cán bộ kỹ thuật Công ty Xây lắp và Sản xuất Công nghiệp

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:* Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không

*Số CP nắm giữ:* 400.000 CP

✓ *Đại diện sở hữu:* 0 CP

✓ *Cá nhân sở hữu:* 400.000 CP

*Các cam kết nắm giữ* Không có

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* Vũ Đình Chế  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: mẹ* Lê Thị Phương  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Vợ* Phạm Thanh Yên  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

- *Mối quan hệ: Con ruột* Vũ Đức Mạnh  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Vũ Long Giang  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Anh ruột* Vũ Mạnh Cường  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Chị ruột* Vũ Thị Thanh Hương  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Anh ruột* Vũ Đình Huệ  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Chị dâu* Tên cá nhân: Nguyễn Thị Khương  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Anh ruột* Tên cá nhân: Lê Thị Hiền  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

### **Ông Nguyễn Bá Hanh**

*Họ và tên:* Nguyễn Bá Hanh  
*Giới tính:* Nam  
*Ngày tháng năm sinh:* 15/09/1978  
*Nơi sinh:* Thái Thụy, Thái Bình  
*CMND:* 151169831  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Địa chỉ thường trú:* Ngọc Trục, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm ,Hà Nội  
*Trình độ văn hóa* 12/12  
*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế  
*Quá trình công tác:*



✓	01/01/2015 – nay	Thành viên HĐQT – Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
✓	07/2013-31/12/2014	Thành viên HĐQT, phó TGĐ, Kế toán trưởng
✓	17/03/2012 – 07/2013	Phó TGĐ- Kế toán Trưởng Công ty CP Vinaconex 21
✓	07/2009 - 16/03//2012	Kế toán trưởng Công ty CP Xây dựng số 21
✓	09/2008 - 06/2009	Phó Phòng kế toán Công ty CP Xây dựng số 21
✓	01/2007 - 08/2008	Kế toán tại Ban quản lý dự án - Bộ Giao thông vận tải
✓	04/2002 - 12/2006	Kế toán tại Công ty Tư vấn Xây dựng công trình Thủy lợi I
✓	10/2001 - 3/2002	Kế toán tại Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Ngọc Minh
✓	07/2001 - 9/2001	Bán hàng tại Công ty TNHH Đức Lợi
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>		Thành viên HĐQT - Phó TGĐ Công ty CP Vinaconex 21
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>		Không
<i>Số CP nắm giữ:</i>		3.680 CP
✓	<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 CP
✓	<i>Cá nhân sở hữu:</i>	3.680 CP
<i>Các cam kết nắm giữ</i>		<i>Không có</i>
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>		
•	<i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Bá Hoa Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
•	<i>Mối quan hệ: Mẹ</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Lánh Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
•	<i>Mối quan hệ: Vợ</i>	Tên cá nhân: Ngô Thị Hoài Bắc Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
•	<i>Mối quan hệ: Con</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Minh Ngọc Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
•	<i>Mối quan hệ: Con</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Ngọc Minh Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
•	<i>Mối quan hệ: Con</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Bá Thăng

- *Mối quan hệ: Anh ruột* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Bá Hoàng  
Năm giữ: 100 CP, chiếm 0,0025% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Chị ruột* Tên cá nhân: Nguyễn Thị Huệ  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Anh rể* Tên cá nhân: Phạm Phú Khang  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

### 13.2. Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Huy Cường	Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đức Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Bá Hanh	Phó Tổng Giám đốc

#### **Ông Nguyễn Huy Cường**

Sơ yếu lý lịch như trên.

#### **Ông Ngô Văn Dũng**

Sơ yếu lý lịch như trên

#### **Ông Vũ Đức Hạnh**

Sơ yếu lý lịch như trên

#### **Ông Nguyễn Bá Hanh**

Sơ yếu lý lịch như trên

### 13.3. Kế toán trưởng

#### **Ông Phan Trường Quân**

<i>Họ và tên:</i>	Phan Trường Quân
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	09/06/1979
<i>Nơi sinh:</i>	Lập Thạch, Vĩnh Phúc

CMND: 017456046

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Liên Hòa, Lập Thạch, Vĩnh Phúc

Trình độ chuyên môn: 12/12

*Quá trình công tác:*

01/2016 - nay Kế toán trưởng của Công ty CP Vinaconex 21

09/2006 – 12/2015 Phó phòng kế toán Công ty CP Vinaconex 21

04/2004 - 08/2006 Kế toán Công ty cổ phần xây dựng số 21 – Vinaconex

Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Kế toán trưởng

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không

*Số CP nắm giữ:* 3.118 CP

✓ *Đại diện sở hữu:* 0 CP

✓ *Cá nhân sở hữu:* 3.118 CP

*Các cam kết nắm giữ* Không có

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* Tên cá nhân: Phan Hữu Hình  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Tên cá nhân: Trần Thị Tuyết  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Vợ* Tên cá nhân: Lê Thị Hiếu  
Nắm giữ: 10.200 CP, chiếm 0,255 % vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Con ruột* Tên cá nhân: Phan Nam Cường  
Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Phan Anh Tuấn  
Nắm giữ 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em ruột* Tên cá nhân: Phan Thị Kiều Oanh

Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:*

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:*

#### 13.4. Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hải Hiệp	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Hữu Khánh	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh Mai	Thành viên Ban Kiểm soát

#### **Ông Nguyễn Hải Hiệp**

<i>Họ và tên:</i>	Nguyễn Hải Hiệp
<i>Giới tính:</i>	Nam
<i>Ngày tháng năm sinh:</i>	08/06/1962
<i>Nơi sinh:</i>	Hà Tây
<i>CMND:</i>	111751329
<i>Quốc tịch:</i>	Việt Nam
<i>Dân tộc:</i>	Kinh
<i>Địa chỉ thường trú:</i>	Số 1, ngõ 14 Thanh Bình, Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội
<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Kỹ sư kinh tế xây dựng
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ 04/2011 - nay	Trưởng Ban Kiểm soát - Chủ tịch Công đoàn CTCP Xây dựng số 21 hiện nay là CTCP Vinaconex 21
✓ 04/2010 - 03/2011	UV Ban Kiểm soát - Chủ tịch Công đoàn, Kế toán trưởng - CTCP Xây dựng số 21
✓ 07/2009 - 03/2010	Chủ tịch công đoàn - CTCP Xây dựng số 21
✓ 12/2004 - 06/2009	UVBCH, UVBTC, Phó Chủ tịch Công đoàn, Kế toán trưởng - CTCP Xây dựng số 21
✓ 11/2002 - 11/2004	Kế toán trưởng - CT Xây dựng số 21
✓ 10/2001 - 10/2002	Kế toán trưởng Công ty XD Khu Nam Hà Tây
✓ 12/2000 - 09/2001	Phó Kế toán trưởng, Trưởng Phòng kế toán Công ty XD

	Khu Nam Hà Tây
✓ 04/1999 - 11/2000	Phó Kế toán trưởng Công ty XD Khu Nam Hà Tây
✓ 10/1985 - 03/1999	Kế toán Công ty XD Khu Nam Hà Tây
✓ 04/1984 - 09/1985	Kế toán Công ty XLCT Công nghiệp Hà Sơn Bình
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Trưởng Ban Kiểm soát – Chủ tịch Công đoàn Công ty
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<i>Số CP nắm giữ:</i>	500 CP
✓ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 CP
✓ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	500 CP
<i>Các cam kết nắm giữ</i>	<i>Không có</i>
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
• <i>Mối quan hệ: Bố đẻ</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Quang Nhạc Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Mẹ đẻ</i>	Tên cá nhân: Vương Thị Hòa Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Vợ</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Minh Phượng Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Hoàn Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Thu Hà Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Quang Hoài Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Thị Huệ Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Em dâu</i>	Tên cá nhân: Bùi Thị Thanh Huyền Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

- *Mối quan hệ: Em rể* Tên cá nhân: Nguyễn Trọng Kính  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
- *Mối quan hệ: Em rể* Tên cá nhân: Nguyễn Hồng Minh  
Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ

*Những khoản nợ đối với Công ty:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

### **Ông Nguyễn Hữu Khánh**

*Họ và tên:* Nguyễn Hữu Khánh

*Giới tính:* Nam

*Ngày tháng năm sinh:* 10/02/1975

*Nơi sinh:* Cổ Nhuế, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

*CMND:* 001077000457

*Quốc tịch:* Việt Nam

*Dân tộc:* Kinh

*Địa chỉ thường trú:* Cổ Nhuế, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

*Trình độ chuyên môn:* Cử nhân kinh tế

*Quá trình công tác:*

- ✓ 2005 - nay Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Vinaconex 21
- ✓ 2001 - 2005 Công ty cổ phần Cầu 11 Thăng Long

*Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:* Thành viên Ban Kiểm soát

*Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:* Không

*Số CP nắm giữ* 3.954 CP

✓ *Đại diện sở hữu:* 0 CP

✓ *Cá nhân sở hữu:* 3.954 CP

*Các cam kết nắm giữ* Không có

*Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành*

- *Mối quan hệ: Bố đẻ* Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Khoát

- *Mối quan hệ: Mẹ đẻ* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Thị Phái
- *Mối quan hệ: Vợ* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Hoàng Phương Lan
- *Mối quan hệ: Con ruột* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Hoàng Anh
- *Mối quan hệ: Con ruột* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Hoàng Lan Nhi
- *Mối quan hệ: Chị ruột* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Thị Hiệp
- *Mối quan hệ: Chị ruột* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Thị Mai Nhâm
- *Mối quan hệ: Anh rể* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Nguyễn Xuân Lộc
- *Mối quan hệ: Anh rể* Năm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ  
Tên cá nhân: Vũ Văn Khánh

*Những khoản nợ đối với Công ty:* Không

*Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:* Không

### **Bà Nguyễn Thị Thanh Mai**

*Họ và tên:* Nguyễn Thị Thanh Mai  
*Giới tính:* Nữ  
*Ngày tháng năm sinh:* 07/12/1982  
*Nơi sinh:* Quận Hà Đông, Hà Nội  
*CMND:* 111653663  
*Quốc tịch:* Việt Nam  
*Dân tộc:* Kinh  
*Địa chỉ thường trú:* Nguyễn Công Trứ, Phúc La, Hà Đông, Hà Nội



<i>Trình độ chuyên môn:</i>	Cử nhân kế toán
<i>Quá trình công tác:</i>	
✓ 2013 - nay	Cán bộ phòng TCHC, Thành viên Ban Kiểm soát
✓ 2003 – 2013	Cán bộ Phòng tổ chức hành chính - Công ty cổ phần Vinaconex 21.
<i>Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:</i>	Thành viên Ban Kiểm soát
<i>Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:</i>	Không
<i>Số CP nắm giữ:</i>	700 CP
✓ <i>Đại diện sở hữu:</i>	0 CP
✓ <i>Cá nhân sở hữu:</i>	700 CP
<i>Các cam kết nắm giữ</i>	<i>Không có</i>
<i>Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức phát hành</i>	
• <i>Mối quan hệ: Chồng</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Văn Thành Nắm giữ: 1.530 CP, chiếm 0,039% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>	Tên cá nhân: Đặng Thị Hoa Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Hồng Hiền Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Con ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Gia Thịnh Hưng Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
• <i>Mối quan hệ: Em ruột</i>	Tên cá nhân: Nguyễn Gia Thịnh Huy Nắm giữ: 0 CP, chiếm 0% vốn điều lệ
<i>Những khoản nợ đối với Công ty</i>	Không
<i>Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:</i>	Không

**14. Tình hình tài sản**
**Bảng 26: Một số tài sản chính của Công ty**
*Đơn vị: Triệu đồng*

Tài sản	31/12/2014			31/12/2015		
	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại	Nguyên giá	HMLK	Giá trị còn lại
Nhà cửa vật kiến trúc	31.367	2.941	28.425	31.367	3.694	27.673
Máy móc thiết bị	20.203	16.020	4.814	20.235	17.460	2.775
Phương tiện vận tải truyền dẫn	16.862	13.039	3.823	16.863	15.083	1.780
Thiết bị dụng cụ quản lý	1.549	469	1.080	1.549	613	936
Tài sản cố định khác	508	281	227	508	345	164
<b>Tổng cộng</b>	<b>70.491</b>	<b>32.750</b>	<b>37.741</b>	<b>70.523</b>	<b>37.195</b>	<b>33.328</b>

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2014, 2015 - CTCP Vinaconex 21)*

Nguyên giá tài sản đã hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2015 là 9.121.481.011 đồng. Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay là 0 đồng.

**Bảng 27: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**
*Đơn vị: Triệu đồng*

Dự án	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Dự án “Khu chung cư và dịch vụ công cộng” tại Hoàng Mai, Hà Nội	6.932	6.932	6.932
Nhà máy gạch chung áp - Viện VLXD	118	118	118
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.050</b>	<b>7.050</b>	<b>7.050</b>

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015 và quý I/2016 - CTCP Vinaconex 21)*

Nhìn chung giá trị tài sản cố định của Công ty trong năm 2015 so với năm trước không có nhiều biến động, duy chỉ có giá trị hao mòn lũy kế tăng lên tương đối. Về cơ cấu tài sản, do đặc thù doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và xây lắp, nên tài sản của Công ty chủ yếu là nhà cửa kiến trúc và thiết bị máy móc, phương tiện vận tải. Nguyên giá của các tài sản cơ bản năm 2015 đều tăng thêm hoặc duy trì giá trị.

## 15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

### 15.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

**Bảng 28: Kế hoạch kinh doanh năm 2016**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2015	Năm 2016	
			Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2015
Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	Tỷ đồng	200	330	65
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	167	275	65
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1,4	13,7	878
Tỷ lệ trả cổ tức	%	8	10	25
Nộp ngân sách Nhà nước	Tỷ đồng	28	35	25
Thu nhập bình quân người lao động/tháng	Triệu đồng	5,1	5,5	8

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

### 15.2. Căn cứ để Công ty đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Trong bối cảnh ngành xây dựng đang đứng trước nhiều cơ hội và triển vọng để phát triển, khi chi phí huy động vốn giảm, lạm phát được kiểm soát và duy trì ổn định, nguồn vốn sử dụng cho hoạt động xây dựng tiếp tục được giải ngân và bổ sung mới, các công ty được Chính phủ cho phép tham gia vào nhiều dự án, công trình xây dựng trọng điểm của Nhà nước. Những cải thiện trong thủ tục hành chính và hành lang pháp lý cũng đem lại nhiều thuận lợi cho Công ty cổ phần Vinaconex 21 nói riêng và các công ty ngành xây dựng nói chung trong các hoạt động kinh doanh của mình, tránh được những thủ tục rườm rà và rủi ro pháp luật.

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Vinaconex 21 trong giai đoạn 2015 - 2016 được xây dựng dựa trên những tiềm năng phát triển của ngành bất động sản nói chung, lĩnh vực xây lắp, xây dựng dân dụng nói riêng và các công trình mà Công ty đang tiến hành thi công hoặc sắp sửa triển khai thực hiện. Các công trình tiêu biểu công ty đang và sẽ triển khai như Dự án nâng cấp bệnh viện Thanh Nhàn, Dự án khu nhà ở cho người thu nhập thấp ở Kiến Hưng, Dự án nâng cấp tuyến phố Thanh Vị (Sơn Tây), Dự án Trung tâm triển lãm – hội chợ - quảng cáo tỉnh Thanh Hóa... dự kiến sẽ mang lại lợi nhuận đáng kể cho công ty.

Công ty cũng đã cân nhắc kỹ lưỡng kế hoạch kinh doanh của mình dựa trên các dự báo về ngành xây dựng và cả nền kinh tế vĩ mô.

#### **16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích đánh giá sự cần thiết trong các hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Vinaconex 21, cũng như xem xét các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu các nhận định của Công ty về thị trường là sát với tình hình thực tế và không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp nói chung và tiến độ của những dự án đầu tư nói riêng.

Bên cạnh đó, những kết quả đạt được trong năm 2015 và những năm trước đó là điều kiện thuận lợi và là động lực cho Công ty cổ phần Vinaconex 21 phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2016. Trong bối cảnh môi trường kinh doanh có nhiều thay đổi và thường xuyên biến động như hiện nay, các giải pháp kinh doanh mà Công ty cổ phần Vinaconex 21 đưa ra trong năm 2016 tập trung hướng tới những mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, nhằm củng cố và phát huy những giá trị cốt lõi tạo nên nền tảng nội lực vững chắc cho Vinaconex 21, đồng thời thích nghi tốt hơn với môi trường kinh doanh trong thời kỳ mới.

Chúng tôi cho rằng Công ty cổ phần Vinaconex 21 có tiềm lực để phát triển và có khả năng sinh lời trong tương lai nếu đi cùng với xu thế phát triển kinh tế của đất nước. Tuy nhiên cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

#### **17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán**

Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được lưu ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành

#### **18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty**

Không có

**19. Các thông tin, các tranh chấp, kiện tụng liên quan tới Công ty mà có ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán**

Không có

## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông

### 2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

### 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

8.000.000 (tám triệu) cổ phần. Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu (tỷ lệ 10:17): 6.800.000 CP
- Trả cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 4,25%%): 170.000 CP
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 400:103): 1.030.000 CP

### 4. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phần.

### 5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2015:

$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành}} = \frac{53.901.585.601}{4.000.000} = 13.475 \text{ VND}$$

Nguyên tắc xác định giá phát hành như sau:

- Giá thị trường cổ phiếu V21 tại ngày 19/02/2016: 4.400 đồng/cổ phần
  - Giá trị sổ sách cổ phiếu V21 tại thời điểm 31/12/2015: 13.475 đồng/cổ phiếu
  - Giá trị sổ sách cổ phiếu V21 điều chỉnh sau pha loãng (tính cả việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, chào bán cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức): 10.158 đồng/cổ phiếu
  - Để đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông đồng thời giá phát hành không thấp hơn mệnh giá, HĐQT đề xuất giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần.
- Căn cứ vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường nêu trên kết hợp với tình hình thị trường hiện tại và mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau phát hành, nhằm đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông đồng thời để giá phát hành không thấp hơn mệnh giá, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 24/2016/V21/BB-ĐHĐCĐ của Công ty cổ phần Vinaconex 21 ngày 22/04/2016 đã thông qua phương án phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10:17 với mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là **10.000 đồng/cổ phần**.

## 6. Phương pháp phân phối

### 6.1. Chào bán cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 10:17

Dự kiến phát hành 6.800.000 cổ phần, tương ứng với giá trị 68.000.000.000 đồng (sáu mươi tám tỷ đồng) cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:17. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông phục vụ cho đợt phát hành tăng vốn điều lệ, mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần có 01 quyền, 10 quyền được mua 17 cổ phần phát hành thêm.

#### a) Phương pháp xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua

Số cổ phần dôi ra do làm tròn và số cổ phần còn dư do cổ đông không đăng ký mua hết và số cổ phiếu còn dư chưa được phát hành do các nguyên nhân khác (nếu có) sẽ được HĐQT phân phối cho các Nhà đầu tư khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo số cổ phần được chào bán hết. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn Nhà đầu tư khác có nhu cầu mua cổ phần nói trên. Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị đề xuất tiêu chí Lựa chọn Nhà đầu tư khác để phân phối số cổ phần lẻ và từ chối mua như sau:

- Các Nhà đầu tư bày tỏ thiện chí hợp tác trong quá trình đàm phán việc mua bán cổ phiếu, đồng thời có năng lực tài chính, đảm bảo sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định;
- Các Nhà đầu tư có chiến lược và văn hóa kinh doanh phù hợp, không có xung đột về lợi ích với chiến lược phát triển của Công ty và thể hiện cam kết gắn bó lợi ích với sự phát triển của Công ty;
- Các Nhà đầu tư cá nhân có kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý, điều hành tại các tổ chức khác.
- Khách hàng truyền thống hoặc tiềm năng của công ty hoặc đơn vị có khả năng giúp công ty mở rộng thị phần, tăng doanh thu trong tương lai;
- Các tiêu chí khác (nếu có) mà Hội đồng quản trị thấy cần thiết và phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hết và số cổ phiếu còn dư chưa được phát hành do các nguyên nhân khác (nếu có) được phân phối cho các Nhà đầu tư khác (trừ trường hợp bảo lãnh phát hành và cổ phần lẻ phát sinh) sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo đúng quy định.



*b) Nguyên tắc làm tròn*

Số lượng cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị. Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị (nếu có) sẽ không được thực hiện.

*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông A sở hữu 125 cổ phần, như vậy cổ đông A sẽ có quyền mua thêm số cổ phiếu là  $125/(10/17)= 212,5$  cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phần thực tế mà cổ đông A được mua thêm là 212 cổ phiếu mới, số cổ phiếu lẻ 0,5 cổ phần sẽ bị hủy bỏ*

*c) Chuyển nhượng quyền mua*

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần.

*d) Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành*

Không có điều kiện hủy bỏ đợt phát hành.

*e) Các điều khoản khác có liên quan*

- Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.
- Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên bị chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản phí nào.

**6.2. Trả cổ tức bằng cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 170.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 1.700.000.000 đồng
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua đã nêu tại mục V.6.1 trên. Cổ đông có tên trong danh sách này sẽ đồng thời nhận quyền mua cổ phần phát hành thêm và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện: 4,25% (cổ đông sở hữu 400 cổ phiếu sẽ nhận được 17 cổ phiếu mới)
- Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu ban hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu lẻ thập phân (nếu có phát sinh) sẽ được Công ty hủy bỏ.

*Ví dụ: Nhà đầu tư A sở hữu 100 cổ phiếu V21 tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để nhận cổ tức. Theo tỷ lệ thực hiện nhà đầu tư A nhận được 4,25 cổ phiếu. Tuy nhiên theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh, phần lẻ thập phân 0,25 cổ phiếu phát sinh sẽ không được thực hiện. Như vậy thực tế cổ đông A sẽ nhận được 4 cổ phiếu mới.*

- Nguồn trả cổ tức: Phát hành từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm 2012 đã được trích vào khoản mục Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác để trả cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2013.

### **6.3. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 1.030.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 10.300.000.000 đồng
- Đối tượng phát hành: cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua đã nêu tại mục V.6.1 trên. Cổ đông có tên trong danh sách này sẽ đồng thời nhận quyền mua cổ phần phát hành thêm và quyền nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Tỷ lệ thực hiện: 400:103 (cổ đông sở hữu 400 cổ phiếu sẽ nhận được 103 cổ phiếu mới)
- Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu phân phối cho mỗi cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống hàng đơn vị (nếu có) sẽ không được thực hiện.

*Ví dụ: Nhà đầu tư A sở hữu 100 cổ phiếu V21 tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để nhận cổ phiếu phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu. Theo tỷ lệ thực hiện nhà đầu tư A nhận được 25,75 cổ phiếu. Tuy nhiên theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh, phần lẻ thập phân 0,75 cổ phiếu phát sinh sẽ không được thực hiện. Như vậy thực tế cổ đông A sẽ nhận được 25 cổ phiếu.*

- Nguồn trả cổ tức: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Thặng dư vốn cổ phần, Quỹ đầu tư phát triển theo Báo cáo tài chính kiểm toán tại ngày 31/12/2015, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật

## **7. Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến**

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến trong năm 2016 và trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

**Bảng 29: Thời gian phân phối cổ phiếu theo thời gian T**

<b>TT</b>	<b>Công việc</b>	<b>Thời gian</b>	<b>Thực hiện</b>
1	Vinaconex 21 nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng	T	Vinaconex 21
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1	Vinaconex 21
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được quyền mua thêm và quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cổ phiếu	T+1	Vinaconex 21, VSD, HNX

	phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu		
4	Ngày chốt danh sách cổ đông	T+11	VSD
5	Gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu và quyền nhận cổ phiếu cho thành viên lưu ký	T+15	VSD
6	Cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	T+20 đến T+40	Cổ đông
7	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức phát hành	T+45	VSD
8	Phân bổ số cổ phiếu không đăng ký mua hết (nếu có)	T+45 đến T+50	Vinaconex 21
9	Báo cáo kết quả phát hành và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung	T+51 đến T+65	Vinaconex 21

## 8. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn đăng ký mua: theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

Đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: cổ đông đăng ký mua cổ phiếu và chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty cổ phần Vinaconex 21 - Tầng 3, tòa nhà Vinaconex 21, phố Ba La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội (đối với cổ đông chưa lưu ký).

Phương thức thanh toán: tiền mua cổ phần sẽ được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa, theo hướng dẫn tại nơi đăng ký mua cổ phiếu.

Chuyển giao cổ phiếu: toàn bộ số lượng cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HNX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

Quyền lợi người mua cổ phiếu: Người mua cổ phiếu sẽ được hưởng các quyền lợi như các cổ đông phổ thông khác của Vinaconex 21 kể từ ngày được ghi nhận trong sổ đăng ký cổ đông. Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: Không hạn chế số lượng mua tối thiểu, cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

## 9. Phương thức thực hiện quyền

Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần phổ thông và chào bán số cổ phần đó cho tất cả cổ đông phổ thông theo tỷ lệ cổ phần hiện có tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua

cổ phiếu, thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại mục V.6, V.7, và V.8 của Bản cáo bạch này.

#### 10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng cho nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật hoặc của công ty: Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài. Sau khi cổ phiếu của Công ty được đăng ký giao dịch, các giới hạn về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật. Tại thời điểm hiện tại, theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định:

- *Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;*
- Căn cứ danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện trong Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 và Công thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia<sup>1</sup>. Trong các ngành, nghề kinh doanh của Công ty cổ phần Vinaconex 21 đang hoạt động tương ứng với hai ngành, nghề kinh doanh có điều kiện là (i) *Kinh doanh thực phẩm thuộc lĩnh vực quản lý chuyên ngành của Bộ Công Thương* và (ii) *Kinh doanh bất động sản*. Do hai ngành kinh doanh có điều kiện trên chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài nên tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Vinaconex 21 tối đa là 49%. Cụ thể:

Tỷ lệ nắm giữ cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0,025% vốn điều lệ (1000 cổ phần) tại ngày 21/03/2016.

#### 11. Các hạn chế liên quan đến vấn đề chuyển nhượng

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

Trường hợp Công ty thực hiện chào bán một phần hoặc tất cả số cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán cho nhà đầu tư khác, thì số cổ phiếu chào bán trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

---

<sup>1</sup> [www.dangkykinhdoanh.gov.vn](http://www.dangkykinhdoanh.gov.vn)

## 12. Các loại thuế liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2015: Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 22%.

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp kể từ ngày 01/01/2016 là 20%.

Thuế giá trị gia tăng: Công ty áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Luật Thuế giá trị gia tăng.

Thuế môn bài: Công ty chịu mức thuế môn bài bậc 1 theo căn cứ trên mức vốn điều lệ đăng ký là 40 tỷ đồng.

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

## 13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa:

Chủ tài khoản : Công ty cổ phần Vinaconex 21

Số tài khoản : 222 111 66001

Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thành Đô

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

Giai đoạn 2012-2014 là giai đoạn khó khăn đối với nền kinh tế nói chung cũng như ngành xây dựng nói riêng, ảnh hưởng lớn đến kết quả các hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinaconex 21. Các dự án không được triển khai theo đúng kế hoạch hoặc bị chậm tiến độ, nhiều công trình xây dựng thi công dở dang, chủ đầu tư không đủ khả năng thanh toán khiến Công ty mất khả năng thu hồi vốn và làm phát sinh các khoản nợ phải thu khó đòi. Hơn nữa việc vẫn phải chịu các chi phí về quản lý công trình, thu mua nguyên vật liệu xây dựng, sử dụng máy móc thi công,... khiến lợi nhuận thu được từ hoạt động kinh doanh bị suy giảm đáng kể. Đồng thời Công ty cũng phải tiêu tốn nhiều chi phí để trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi. Vì vậy trong giai đoạn này, Vinaconex 21 thường xuyên rơi vào tình trạng thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh.

Năm 2016 Công ty dự kiến thi công và đặt kế hoạch hoàn thành một số hợp đồng như: Dự án Bệnh viện Thanh Nhàn (đã ký hợp đồng từ năm 2013 nhưng vẫn đang bị chậm tiến độ do Công ty không đủ vốn thực hiện); Dự án xây dựng khu nhà ở cho người thu nhập thấp ở Kiến Hưng; Dự án hội chợ triển lãm tỉnh Thanh Hóa,... Cụ thể, Dự án Đầu tư nâng cấp Bệnh viện Thanh Nhàn – Giai đoạn II, gói thầu số 5 được ký kết giữa Ban Quản Lý Dự Án Sở Y Tế Hà Nội và các chủ thầu trong đó có Vinaconex 21 (Giá trị gói thầu V21 nhận là 257,10 tỷ đồng) năm 2013, thời gian dự kiến kết thúc hợp đồng là 31/12/2015, tuy nhiên do kế hoạch cấp vốn cho Gói thầu bị gián đoạn nên đến hết năm 2015 mới chỉ hoàn thành phá dỡ công trình cũ, cọc khoan nhồi đại trà và ép cừ, chính vì thế hai Bên đã thống nhất ký kết hợp đồng điều chỉnh, bổ sung lần 2 với thời hạn kết thúc hợp đồng kéo dài đến 04/06/2017. Bên cạnh đó, do phát sinh thêm một số cấu phần của dự án nên giá trị hợp đồng sau khi có Phụ lục sửa đổi lần 2 còn tăng thêm 344 triệu đồng.

Nhu cầu vốn trong thời gian tới của Công ty là tương đối lớn. Chính vì vậy, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Vinaconex 21 đã đề xuất phương án phát hành 6,8 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, huy động thêm nguồn vốn cần thiết cho các dự án sẽ được triển khai thi công trong năm 2016.

Là đơn vị thành viên của Tổng Công ty cổ phần Vinaconex, Vinaconex 21 có lợi thế bề dày kinh nghiệm và thành tích trong lĩnh vực xây lắp dân dụng. Bằng uy tín được thừa nhận, Công ty đã và đang triển khai thành công nhiều dự án trên địa bàn thành phố Hà Nội. Trong năm 2016, Công ty sẽ hợp tác thi công cùng những đối tác tin cậy như Sở y tế Hà Nội, Sở xây dựng Thanh Hóa, Sở Đầu tư xây dựng thị xã Sơn Tây... nên khả năng hoàn thành dự án theo đúng tiến độ đề ra sẽ cao hơn. Đồng thời, Ban Quản lý dự án sẽ trực tiếp điều hành và giám sát tình hình thi công công trình, tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty cổ phần Vinaconex 21 hoàn thành hợp đồng và tăng khả năng hoàn vốn của dự án. Vì vậy, Vinaconex 21 có những cơ sở và điều kiện nhất định để tin tưởng đợt chào bán sẽ diễn ra



thành công, giúp thu về đủ lượng vốn cần thiết để bắt đầu triển khai các dự án theo đúng kế hoạch. Tuy nhiên, Công ty cũng sẽ cân nhắc phương án sử dụng hợp lý nguồn vốn huy động được từ đợt phát hành, trên cơ sở kế hoạch đề ra và tính cấp thiết của các hợp đồng.

## 2. Phương án khả thi

Căn cứ Nghị quyết số 24/2016/V21/BB-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2016 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 và Tờ trình số 15/2016/TTr-HĐQT về việc Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và Phương án sử dụng vốn thu được từ chào bán thì Tổng số tiền thu về được từ đợt Phát hành cho Cổ đông hiện hữu dự kiến là 68.000.000.000 (Sáu mươi tám tỷ) đồng sẽ được Bổ sung vốn lưu động để triển khai thi công một số công trình đã ký kết của Công ty.

**Bảng 30: Các hợp đồng đã ký kết của Công ty và tình hình thực hiện**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Tên hợp đồng	Giá trị HĐ	Mô tả	Đối tác	Đã triển khai	Còn phải triển khai
1	44/HĐKT-DA	257.445	Gói thầu số 5: Xây dựng nhà khám và điều trị 9 tầng, nhà chống nhiễm khuẩn 2 tầng, nhà đẻ khí y tế, kho vật tư, các hạng mục HTKT phụ trợ (bao gồm phá dỡ công trình cũ, thiết bị gắn liền công trình: thang máy, điều hòa, PCCC, hệ thống điện nhẹ, thông tin liên lạc...) – Dự án: Nâng cấp bệnh viện Thanh Nhân giai đoạn II	Ban QLDA Sở Y tế Hà Nội	50.000	207.445
2	45/2011/HĐ-TCXD	94.175	Gói thầu số 2: Cải tạo nâng cấp tuyến phố Thanh Vị (tỉnh lộ 414, đoạn qua nội thị dài 3km) – TX Sơn Tây – Hà Nội	Ban ĐTXD TX Sơn Tây	17.000	77.175



<b>STT</b>	<b>Tên hợp đồng</b>	<b>Giá trị HĐ</b>	<b>Mô tả</b>	<b>Đối tác</b>	<b>Đã triển khai</b>	<b>Còn phải triển khai</b>
3	02/2015/HĐ-XD	29.141	Gói thầu số 4B21: TCXD trạm xử lý nước thải sinh hoạt, trạm cân 100 tấn, hệ thống đường ống cấp nước sinh hoạt, đường ô tô, hệ thống thoát nước và cấp điện chiếu sáng (thuộc DA: đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất phân bón Diamôn phốt phát (DAP) số 2, công suất 330.000 tấn/năm tại KCN Tăng Loỏng – Tỉnh Lào Cai	Công ty CP DAP số 2 - VINACHEM	19.000	10.141
4	04/2012/HĐXL	198.649	Gói thầu số 4: XD nhà triển lãm – Hội chợ - Quảng cáo (Nhà chính và 1 nhà phụ)  DA ĐTXD CT: Trung tâm triển lãm – Hội chợ - Quảng cáo tỉnh Thanh Hóa	BQL các DA CT XD SỐ II – Sở XD Thanh Hóa	198.649	0
5	06/2015/HĐX D-BQL	35.982	Gói thầu số 04: TCXL nhà lò điện; khu tinh chế hấp thụ P4; bể tôi xỉ, hệ móng, cột dầm đỡ cầu trục, kết cấu móng khung đỡ bunke chứa xỉ. Dự án đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất phốt pho vàng công suất 20.000 tấn/năm	Công ty cổ phần Phốt pho Apatit Việt Nam	0	35.982

<b>STT</b>	<b>Tên hợp đồng</b>	<b>Giá trị HĐ</b>	<b>Mô tả</b>	<b>Đối tác</b>	<b>Đã triển khai</b>	<b>Còn phải triển khai</b>
6	36/2015/HĐXL	5.890	Gói thầu: Toàn bộ chi phí xây dựng và thiết bị giai đoạn 1.  Dự án Xây dựng chợ dân sinh phường Tây Mỗ	Ban quản lý dự án Quận Nam Từ Liêm	1.917	3.973

(Nguồn: V21)

## VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

- Căn cứ Nghị quyết số 24/2016/V21/BB-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2016 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 Công ty CP Vinaconex21.
- Căn cứ Tờ trình số 15/2016/TTr-HĐQT về việc Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ và Phương án sử dụng vốn thu được từ chào bán.

Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 dự kiến:

**Bảng 31: Kế hoạch sử dụng vốn thu được**

TT	Tên Dự án	Số tiền sử dụng từ nguồn vốn huy từ phát hành (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Dự án Nâng cấp Bệnh viện Thanh Nhàn giai đoạn II	60.000.000.000	88%
2	Dự án Xây dựng nhà máy sản xuất phốt pho vàng công suất 20.000 tấn/năm	8.000.000.000	12%
3	Các dự án khác	-	-
<b>Tổng</b>		<b>68.000.000.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: V21)

Trong đó, kế hoạch đầu tư cụ thể vào các dự án trên như sau:

#### a. Dự án Nâng cấp bệnh viện Thanh Nhàn giai đoạn II

Kế hoạch đầu tư	Giá trị đầu tư (đồng)	Ghi chú
Mua sắm nguyên vật liệu thi công	41.348.000.000	
Trả tiền nhân công	13.152.000.000	
Thuê máy móc, thiết bị thi công	5.500.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>60.000.000.000</b>	

**Cụ thể, chi tiết các khoản đầu tư như sau:**

- Mua sắm nguyên vật liệu thi công 41.348.000.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Loại nguyên vật liệu	Số lượng	Đơn vị	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
1	Xi măng	2.083	Tấn	1.200.000	2.500.000.000
2	Gạch	1.062.500	Viên	1.600	1.700.000.000

3	Thép	1.009	Tấn	15.000.000	15.134.400.000
4	Cát	17.143	M3	140.000	2.400.000.000
5	Bê tông thương phẩm	10.103	M3	1.100.000	11.113.600.000
6	Vật liệu khác				8.500.000.000
	<b>Tổng</b>				<b>41.348.000.000</b>

- Thuê máy móc, thiết bị thi công 5.500.000.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Loại nguyên máy móc, thiết bị	Số lượng	Đơn vị	Đơn giá thuê (VND)	Thành tiền (VND)
1	Thuê cầu tháp	10	Tháng	50.000.000	500.000.000
2	Cốp pha	19.000	M2	160.000	3.040.000.000
3	Giàn giáo	14.000	M2	140.000	1.960.000.000
	<b>Tổng</b>				<b>5.500.000.000</b>

- Trả tiền nhân công 13.152.000.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Nhân công	Số lượng (người)	Tiền công (VND)	Thành tiền (VND)
1	Cán bộ Kỹ thuật, quản lý	14	14.000.000/tháng	2.352.000.000
2	Lao động phổ thông	150	6.000.000/tháng	10.800.000.000
	<b>Tổng</b>			<b>13.152.000.000</b>

b. Dự án Xây dựng nhà máy sản xuất phốt pho vàng

Kế hoạch đầu tư	Giá trị đầu tư (đồng)	Ghi chú
Mua sắm nguyên vật liệu thi công	5.240.000.000	
Trả tiền nhân công	2.760.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.000.000.000</b>	

**Cụ thể, chi tiết các khoản đầu tư như sau:**

- Mua sắm nguyên vật liệu thi công 5.240.000.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Loại nguyên vật liệu	Số lượng	Đơn vị	Đơn giá (VND)	Thành tiền (VND)
1	Thép	200	Tấn	15.000.000	3.000.000.000
2	Bê tông	1.700	M3	1.100.000	1.870.000.000
3	Gạch	150.000	Viên	1.600	240.000.000
4	Vật tư khác				130.000.000
	<b>Tổng</b>				<b>5.240.000.000</b>

- Trả tiền nhân công 2.760.000.000 đồng, cụ thể như sau:

STT	Nhân công	Số lượng (người)	Tiền công (VND)	Thành tiền (VND)
1	Cán bộ quản lý	10	10.000.000/ tháng	600.000.000
2	Lao động phổ thông	60	6.000.000/ tháng	1.160.000.000
	<b>Tổng</b>			<b>2.760.000.000</b>

**2. Kế hoạch giải ngân dự kiến**

**Bảng 32: Kế hoạch giải ngân dự kiến**

TT	Thời gian	Nội dung	Số tiền
1	Quý III/2016	Mua nguyên vật liệu, trả nhân công, tiền thuê máy	30.000.000.000
2	Quý IV/2016	Mua nguyên vật liệu, trả nhân công, tiền thuê máy	38.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>68.000.000.000</b>

(Nguồn: V21)

## VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### 1. Tổ chức tư vấn chào bán

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT**

Trụ sở chính: Tầng 5, tòa nhà Grand Building, số 32, phố Hòa Mã, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 3941 0277 Fax: (84 4) 3941 0323

Website: [www.apsi.vn](http://www.apsi.vn)

### 2. Tổ chức kiểm toán

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ**

Trụ sở chính: Tầng 15, tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, số 1, phố Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 666 42 777 Fax: (84 4) 666 43 777

Website: [www.ifcvietnam.com.vn](http://www.ifcvietnam.com.vn)

### 3. Ý kiến của của tổ chức tư vấn về đợt phát hành

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Công ty cổ phần Vinaconex 21 (V21) và đợt chào bán cổ phần, với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán An Phát có một số nhận định như sau:

Theo chủ trương của Nhà nước về việc cổ phần hóa các Tổng công ty có vốn nhà nước, tháng 4/2004, Công ty đã chính thức trở thành công ty cổ phần với cổ đông lớn là Tổng Công ty cổ phần Vinaconex. Từ đó đến nay, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Vinaconex 21 đã đạt được những chuyển biến tích cực. Với thế mạnh là giá trị thương hiệu và uy tín được kế thừa từ Tổng công ty Vinaconex, Công ty cổ phần Vinaconex 21 đã triển khai xây dựng và thi công thành công nhiều công trình trọng điểm có quy mô tương đối lớn trên địa bàn thành phố Hà Nội, đặc biệt là khu vực Hà Đông. Các công trình Công ty đã tổ chức thi công đều được đảm bảo về chất lượng, hiệu quả, được chủ đầu tư và khách hàng đánh giá cao, tiêu biểu như: Công trình khu nhà ở công nhân Khu thương mại Cầu Sến 3; Công trình đường Thanh Vị; Sân vận động Sơn Tây; Khu Triển lãm Thanh Hóa; Đường nước Bích Hòa Cao Viên; Kho bạc Cẩm Phả, Bệnh viện Thanh Nhàn, dự án khu nhà ở Ba La và khu nhà ở Phú Thịnh, ... Công ty cổ phần Vinaconex 21 sở hữu đội ngũ điều hành - quản lý dự án dày dặn kinh nghiệm và có chuyên môn tốt, đội ngũ xây dựng có tay nghề cao và tận tâm với công việc. Doanh thu đến từ hoạt động xây dựng, xây lắp đều đạt được sự tăng trưởng trong nhiều năm qua, và là nguồn mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty.

Năm 2013 - 2014, do thị trường xây dựng và bất động sản nói chung còn trong thời kỳ khó khăn nên gây ra tương đối nhiều trở ngại cho Công ty trong việc triển khai các dự án lớn đang trong giai đoạn thi công. Công ty đã tập trung rà soát và hoàn thiện các thủ tục để tiến hành bàn giao các công trình, căn hộ và thu tiền để bù đắp chi phí. Doanh thu từ hoạt động xây dựng, xây lắp giảm đi tương đối đáng kể. Trước tình hình đó, Công ty đã hết sức nỗ lực trong việc chuyển đổi cơ cấu nguồn thu của mình sang mảng kinh doanh vật liệu và dịch vụ xây dựng. Cụ thể, Công ty chú trọng tập trung đầu tư vào chiều sâu đối với các hoạt động thi công xây lắp, đầu tư thêm một số máy móc về thiết bị hạ tầng (máy xúc, máy đào, máy san gạt, máy thảm bê tông, ...). Đặc biệt, Công ty đã phát triển và đầu tư mạnh vào trạm trộn bê tông asphalt, mở rộng hoạt động kinh doanh của trạm trộn bê tông thương phẩm. Bên cạnh đó Công ty còn tiến hành nghiên cứu công nghệ, tìm kiếm thị trường để đầu tư và sản xuất sản phẩm bê tông đúc sẵn; đầu tư thêm hệ thống giàn giáo cốt pha cho nhu cầu nội bộ cũng như cho thuê, ... Kết quả, Công ty vẫn duy trì được năng lực hoạt động kinh doanh của mình dù gặp nhiều khó khăn và trở ngại trong việc triển khai các dự án và thi công các công trình xây dựng.

Thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2015 chỉ tăng trưởng 6,1% - mức tăng khá thấp so với năm trước. Tuy nhiên, TTCK Việt Nam vẫn được đánh giá là một điểm sáng so với những gì đã xảy ra với các quốc gia khác trong khu vực. Cổ phiếu của nhóm ngành xây dựng và bất động sản là nhóm cổ phiếu ít xảy ra các biến động quá lớn, cũng như thanh khoản ở mức vừa phải. Đối với cổ phiếu của Vinaconex 21, mức cổ tức được duy trì ổn định mức 14%/năm trong những năm gần đây đã khiến cổ phiếu này trở thành cổ phiếu hấp dẫn cho mục đích đầu tư trung hạn và dài hạn.

Bước sang năm 2016, sự ổn định và hồi phục của nền kinh tế Việt Nam là một trong những lý do rõ ràng nhất để kỳ vọng vào một kết quả tích cực cho TTCK. Bên cạnh đó, lĩnh vực xây dựng đã ghi nhận sự tăng trưởng tích cực trong năm 2015, với giá trị sản xuất xây dựng cả năm đạt hơn 200 tỷ đồng. Tổng sản phẩm do ngành tạo ra cũng tăng 9%, mức cao nhất trong 5 năm gần đây. Với các doanh nghiệp ngành xây dựng đang niêm yết trên TTCK, tính đến hết năm 2015 là một trong những ngành có tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế cao nhất toàn thị trường (tăng 132%). Có thể thấy, sự ấm lên của thị trường bất động sản đã mang lại những hợp đồng xây dựng quy mô lớn cho những nhà thầu dân dụng lớn, trong khi đó những doanh nghiệp có quy mô nhỏ lại hưởng lợi từ sự bùng nổ về số lượng dự án hạ tầng giao thông trên cả nước. Sự khởi sắc này đã góp phần kéo cổ phiếu của nhóm xây dựng nhảy vọt trong năm 2015.

Với những nhận định như trên, tổ chức tư vấn tin tưởng đợt phát hành sẽ thành công theo đúng kế hoạch đã đề ra.



## **IX. PHỤ LỤC**

**Phụ lục 1:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp

**Phụ lục 2:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị liên quan tới đợt phát hành cổ phiếu

**Phụ lục 3:** Bản sao hợp lệ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty

**Phụ lục 4:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014

**Phụ lục 5:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015

**Phụ lục 6:** Báo cáo tài chính quý I/2016

**Phụ lục 7:** Các tài liệu khác



BẢN CÁO BẠCH V21

Hà Nội, ngày 01 tháng 07 năm 2016

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN VIỆT  
KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN HUY CƯỜNG  
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

PHAN TRƯỜNG QUÂN

NGUYỄN HẢI HIỆP

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN AN PHÁT  
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN THIÊN HÀ

